



**Wybrane informacje objaśniające  
do skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego dla  
Grupy Kapitałowej WIKANA  
za 2011 r.**

**Lublin  
12 marca 2012**

## SPIS TREŚCI

1.	Dane ogólne .....	6
1.1	Nazwa jednostki dominującej: WIKANA S.A.....	6
1.2	Siedziba jednostki dominującej: 22-703 Lublin, Cisowa 11 .....	6
1.3	Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym.....	6
1.4	Przedmiot działalności podmiotu dominującego .....	6
1.5	Opis organizacji grupy kapitałowej, dla jednostka jest podmiotem dominującym, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.....	7
A.1.1	Struktura Grupy Kapitałowej.....	7
A.1.2	Wikana S.A. ....	9
A.1.3	Wikana Bioenergia Sp. z o.o.....	10
A.1.4	Wikana Invest Sp. z o.o.....	10
A.1.5	Wikana Project Sp. z o.o.....	10
A.1.6	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. ....	10
A.1.7	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna.....	11
A.1.8	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna.....	11
A.1.9	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna .....	11
A.1.10	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna.....	12
A.1.11	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina Spółka komandytowo-akcyjna.....	12
A.1.12	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa Spółka komandytowo-akcyjna .....	12
A.1.13	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Beta Spółka komandytowo-akcyjna.....	12
A.1.14	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Delta Spółka komandytowo-akcyjna.....	12
A.1.15	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna .....	13
A.1.16	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna .....	13
A.1.17	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna.....	13
A.1.18	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy Spółka komandytowo-akcyjna .....	13
A.1.19	Multiserwis Sp. z o.o.....	14
A.1.20	Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.....	14
A.1.21	Wikana Fundusz Inwestycyjny Zamknięty .....	14
A.1.22	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej WIKANA .....	14
2.	Czas działalności spółek.....	15
3.	Okres objęty sprawozdaniem .....	15
4.	Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej.....	15
4.1	Zarząd.....	15
4.2	Rada Nadzorcza.....	15
4.3	Prokura.....	15

5.	Zgodność sprawozdań finansowych z MSSF.....	15
5.1	Zgodność przyjętych standardów.....	16
5.2	Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności MSSF.....	16
5.3	Nowe standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE, które mają zastosowanie do lat obrotowych rozpoczynających się po 1 stycznia 2010 r.....	16
5.4	Nowe standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE lub wchodzące w życie po dniu bilansowym 31 grudnia 2011.....	17
6.	Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdań finansowych.....	18
6.1	Rok obrotowy.....	18
6.2	Stosowane waluty.....	18
6.3	Sposób sporządzania sprawozdania finansowego.....	18
6.4	Nadrzędne zasady rachunkowości.....	18
6.5	Zasady konsolidacji.....	18
6.6	zaczynki.....	19
6.7	Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności.....	19
6.8	Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego.....	19
6.8.1.	Rzeczowe aktywa trwale.....	19
A.1.23	6.8.2. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży.....	20
A.1.24	6.8.3. Nieruchomości inwestycyjne.....	20
A.1.25	6.8.4. Wartości niematerialne.....	21
A.1.26	6.8.5. Aktywa finansowe.....	21
A.1.27	6.8.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	23
A.1.28	6.8.7. Zapasy.....	23
A.1.29	6.8.8. Rozliczenia międzyokresowe.....	23
A.1.30	6.8.9. Środki pieniężne.....	24
A.1.31	6.8.10 Zobowiązania.....	24
A.1.32	6.8.11. Rezerwy.....	25
A.1.33	6.8.12. Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych.....	25
6.8.13.	Finansowanie zewnętrzne kontraktów budowlanych.....	25
A.1.34	6.8.14. Koszty sprzedaży.....	26
A.1.35	6.8.15. Metody ustalania wyniku finansowego.....	26
A.1.36	6.8.16. Zaokrąglenia.....	26
7.	Zmiany i uzupełnienie zasad rachunkowości opublikowanych w ostatnim raporcie rocznym.....	27
8.	Zwięzły opis istotnych ujawnień.....	27
8.1	Sprzedaż notarialna mieszkań.....	27
8.2	Emisja papierów wartościowych i sposób wykorzystania wpływów z emisji.....	27
	Wikana Project Sp. z o.o. ....	28
A.1.37	Wikana Invest Sp. z o.o.....	28

8.3	Multiserwis Sp. z o. o.....	29
8.4	Wikana Bioenergia Sp. z o.o.....	29
A.1.38	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. ....	30
A.1.39	Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wikana Sp. z o.o.....	30
A.1.40	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna.....	30
8.5	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna.....	30
A.1.41	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna.....	31
A.1.42	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna.....	31
A.1.43	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A.....	31
A.1.44	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna.....	32
A.1.45	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna.....	32
A.1.46	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna.....	32
8.6	Test na utratę wartości firmy.....	32
8.5.1	Wikana S.A.....	32
A.1.47	Multiserwis Sp. z o.o.....	35
A.1.48	8.5.3 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 SKA.....	37
A.1.49	8.5.4 WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO SKA.....	39
A.1.50	8.5.5 WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE SKA.....	42
8.7	Ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych.....	44
8.8	Pozycje kosztów, przychodów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych.....	46
8.9	Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	46
8.11	Ujawnienia zabezpieczeń na poszczególnych kategoriach aktywów powodujące poprawę warunków kredytowania (zgodnie z MSSF 7 par 15).....	48
9.	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	48
10.	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności.....	49
11.	Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności lub segmenty geograficzne jednostki dominującej.....	49
12.	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	50
12.1	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.....	50
12.2	Zmiana treści Statutu Spółki.....	50
12.3	Umowy znaczące.....	50
12.4	Kredyty i pożyczki bankowe.....	50
12.5	Otrzymane poręczenia i gwarancje.....	51
12.6	Pożyczki otrzymane.....	51
12.7	Pożyczki udzielone.....	51
12.8	Wikana Invest Sp. z o.o.....	51

A.1.51	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.K.A. ....	51
A.1.52	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. ....	51
A.1.53	Wikana Project Sp. z o.o. ....	52
13.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	52
14.	Informacja o wynagrodzeniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej.....	52
15.	Informacja o łącznej wysokości wynagrodzenia wynikającego z umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych.....	52
16.	Stan zatrudnienia .....	53
17.	Rezerwy na świadczenia pracownicze.....	53
17.1	Założenia techniczne oraz zasady wyliczeń.....	53
17.2	Dokumentacja techniczna.....	54
A.1.54	Oznaczenia .....	54
17.3	Rezerwa na świadczenia pracownicze (wartość obecna świadczeń).....	54
A.1.55	Świadczenie z tytułu odprawy emerytalnej .....	54
A.1.56	Świadczenie z tytułu odprawy rentowej.....	55
A.1.57	Rezerwa na niewykorzystane urlopy .....	55
17.4	Zasady wypłacania świadczeń .....	55
17.5	Odprawy emerytalne i rentowe .....	55
17.6	Wyniki.....	55
18.	Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji jednostki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych WIKANA S.A., będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących (dla każdej osoby oddzielnie).....	57
19.	Szacunki księgowe i założenia.....	58
20.	Kursy euro .....	58

## 1. Dane ogólne

---

### 1.1 Nazwa jednostki dominującej: WIKANA S.A.

---

W dniu 12 marca 2009 r. Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmiany firmy MASTERS S.A. na WIKANA S.A.

### 1.2 Siedziba jednostki dominującej: 22-703 Lublin, Cisowa 11

---

W dniu 30 stycznia 2009 r. Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmiany siedziby Spółki. Poprzednią siedzibą Spółki był Zamość, ul. Fabryczna 1.

### 1.3 Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

---

WIKANA S.A. wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS, gdzie złożone są akta rejestrowe Spółki, pod numerem KRS 0000144421.

### 1.4 Przedmiot działalności podmiotu dominującego

---

Obecnie przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z PKD jest:

1. uprawy rolne, chów i hodowla zwierząt, łowiectwo, włączając działalność usługową (PKD 01),
2. leśnictwo i pozyskiwanie drewna (PKD 02),
3. pozostałe górnictwo i wydobywanie (PKD 08),
4. produkcja wyrobów z drewna oraz korka, z wyłączeniem mebli; produkcja wyrobów ze słomy i materiałów używanych do wyplatania (PKD 16),
5. wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych (PKD 35),
6. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41),
7. roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42),
8. roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43),
9. handel hurtowy i detaliczny pojazdami samochodowymi; naprawa pojazdów samochodowych (PKD 45),
10. handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi (PKD 46)
11. handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi (PKD 47),
12. transport lądowy oraz transport rurociągowy (PKD 49)
13. magazynowanie i działalność usługowa wspomagająca transport (PKD 52)
14. zakwaterowanie (PKD 55)
15. działalność usługowa związana z żywieniem (PKD 56)
16. finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64)

17. działalność wspomagająca usługi finansowe oraz ubezpieczenia i fundusze emerytalne (PKD 66)
18. działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (PKD 68)
19. działalność prawnicza, rachunkowo-księgowo i doradztwo podatkowe (PKD 69)
20. działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne (PKD 71)
21. reklama, badanie rynku i opinii publicznej (PKD 73),
22. wynajem i dzierżawa (PKD 77),
23. działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD 81),
24. działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej (PKD 82).

Według klasyfikacji przyjętej przez GPW, WIKANA S.A. figuruje w sektorze: handel detaliczny.

## 1.5 Opis organizacji grupy kapitałowej, dla jednostka jest podmiotem dominującym, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

### A.1.1 Struktura Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa WIKANA składa się z jednostki dominującej-spółki pod firmą WIKANA S.A. z siedzibą w Lublinie i jej jednostek zależnych.

W 2011 r. powołano do życia jeden nowy podmiot zależny – spółkę Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A.

W dniu 7 marca 2012 r. podpisano akty notarialne zawiązania trzech nowych spółek komandytowo-akcyjnych:

- 1) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa S.K.A.,
- 2) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Beta S.K.A.,
- 3) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Delta S.K.A.

Tabela. Zestawienie podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej WIKANA. Stan na dzień 20 marca 2012 r.

Lp.	Nazwa i adres siedziby jednostki	Status jednostki w Grupie Kapitałowej Wikana	Procentowy udział Wikana S.A. w głosach oraz kapitale zakładowym
1.	<b>Wikana S.A.</b> ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka dominująca	-
2.	<b>Wikana Invest Sp. z o.o.</b> ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
3.	<b>Wikana Bioenergia Sp. z o.o.</b> ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
4.	<b>Wikana Project Sp. z o.o.</b> ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
5.	<b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.</b> ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
6.	<b>MultiserwiS Sp. z o. o.</b> ul. Grochowska 278/303, 03-841 Warszawa	Jednostka bezpośrednio zależna	100
7.	<b>Spółka komandytowo-akcyjna Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno</b> ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*

8.	<b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica</b> <b>Spółka komandytowo-akcyjna</b> ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
9.	<b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone</b> <b>Tarasy Spółka komandytowo-akcyjna</b> ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
10.	<b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc</b> <b>Spółka komandytowo-akcyjna</b> ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
11.	<b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02</b> <b>Spółka komandytowo-akcyjna</b> ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
12.	<b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.</b> <b>03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna</b> ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
13.	<b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.</b> <b>04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna</b> ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
14.	<b>Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01</b> <b>Spółka komandytowo-akcyjna</b> ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100**
15.	<b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina</b> <b>Spółka komandytowo-akcyjna</b> ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
16.	<b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa</b> <b>Spółka komandytowo-akcyjna</b> ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
17.	<b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Beta</b> <b>Spółka komandytowo-akcyjna</b> ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
18.	<b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Delta</b> <b>Spółka komandytowo-akcyjna</b> ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
19.	<b>Towarzystwo Budownictwa Społecznego</b> <b>Wikana Sp. z o.o.</b> ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100

\* pośredni udział Wikana S.A. poprzez łączny stan posiadania WIKANA FIZ oraz Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.  
\*\* pośredni udział Wikana S.A. poprzez łączny stan posiadania WIKANA FIZ oraz Wikana Bioenergia Sp. z o.o.

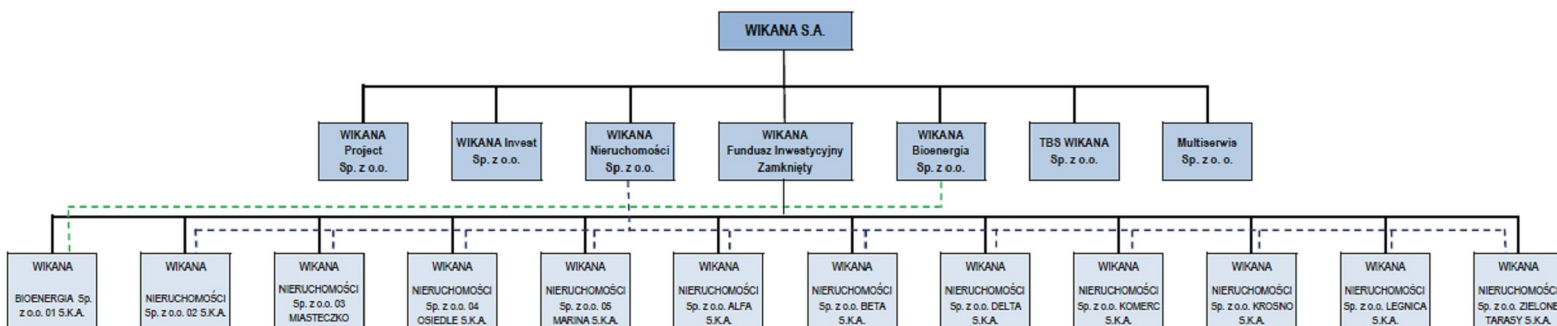
Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana

Na koniec okresu sprawozdawczego WIKANA S.A. była podmiotem dominującym w rozumieniu art. 3 pkt. 37) lit. a) ustawy o rachunkowości dla pięciu spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, z uwagi na fakt posiadania bezpośrednio 100% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących tych spółek.

WIKANA S.A. jest również podmiotem dominującym w rozumieniu art. 3 pkt. 37) lit. b) ustawy o rachunkowości dla ośmiu spółek komandytowo-akcyjnych, będąc właścicielem 100% certyfikatów inwestycyjnych Wikana Zamkniętego Funduszu Inwestycyjnego (dalej: WIKANA FIZ), który z kolei posiada 100% liczby akcji tych spółek.

Wszystkie spółki zarejestrowane i prowadzące w okresie sprawozdawczym działalność podlegały konsolidacji metodą pełną.

Wykres 1. .



Źródło: WIKANA S.A.

Na koniec okresu sprawozdawczego WIKANA S.A. była podmiotem dominującym w rozumieniu art. 3 pkt. 37) lit. a) ustawy o rachunkowości dla pięciu spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, z uwagi na fakt posiadania bezpośrednio 100% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących tych spółek.

WIKANA S.A. jest również podmiotem dominującym w rozumieniu art. 3 pkt. 37) lit. b) ustawy o rachunkowości dla ośmiu spółek komandytowo-akcyjnych, będąc właścicielem 100% certyfikatów inwestycyjnych Wikana Zamkniętego Funduszu Inwestycyjnego (dalej: WIKANA FIZ), który z kolei posiada 100% liczby akcji tych spółek.

Wszystkie spółki zarejestrowane i prowadzące w okresie sprawozdawczym działalność podlegały konsolidacji metodą pełną.

### A.1.2 Wikana S.A.

Spółka jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej Wikana. Istnieje od stycznia 1994 r. Pierwotnie funkcjonowała w Legnicy jako ZPO ELPO S.A., a następnie od sierpnia 1999 r. jako MASTERS S.A. Pierwszym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa była produkcja i handel odzieżą. Działalność ta została zakończona w IV kwartale 2006 roku. Od lutego 2007 r. siedziba spółki została przeniesiona do Zamościa, a przedsiębiorstwo zajmowało się przede wszystkim zarządzaniem tworzoną Grupą Kapitałową.

Od momentu połączenia w styczniu 2009 r. ze spółką branży deweloperskiej Wikana S.A. spółka posiada siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność deweloperską. Od marca 2009 r. działa pod zmienioną firmą „Wikana S.A.”

Aktualnie podstawowym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest „Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków” (kod: 41.10Z według PKD 2007).

Spółka nie posiada wyodrębnionych zakładów ani oddziałów zamiejscowych. Działalność poza Lublinem jest prowadzona poprzez zamiejscowe Biura Sprzedaży. Na dzień 31 grudnia 2011 r. funkcjonowały następujące Biura Sprzedaży (poza lubelskim):

- 1) w Zamościu,
- 2) w Janowie Lubelskim
- 3) w Biłgoraju,
- 4) w Rzeszowie,
- 5) w Krośnie,
- 6) w Puławach,
- 7) w Legnicy.

### **A.1.3 Wikana Bioenergia Sp. z o.o.**

Spółka działa od września 2009 r.; posiada siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność (głównie w województwie lubelskim) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii. Spółka zajmuje się budową bioelektrowni metanowych. Zgodnie z klasyfikacją PKD przedmiotem działalności Wikana Bioenergia Sp. z o.o. jest „Wytwarzanie energii elektrycznej”. Jednocześnie Wikana Bioenergia Sp. z o.o. jest komplementariuszem spółki Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna posiadając 2% ogólnej liczby głosów w tej spółce.

W październiku 2011 r. zakończyła budowa pierwszej biogazowni metanowej w Siedliszczkach (gmina Piaski, województwo lubelskie). Obecnie trwają przygotowania do budowy biogazowni w Rejowcu Fabrycznym. Planuje się, że moc każdej biogazowni wyniesie ok. 1 MW.

### **A.1.4 Wikana Invest Sp. z o.o.**

Przedsiębiorstwo powstało w listopadzie 2007 r. i posiada siedzibę w Lublinie. Początkowo Spółka działała pod firmą „PRE ELBUD” Sp. z o.o. Od maja 2009 r. spółka funkcjonuje w ramach Grupy Kapitałowej Wikana.

Aktualnie Wikana Invest Sp. z o.o. zajmuje się realizacją przedsięwzięcia dewelopersko - komercyjnego o nazwie Wikana Business Park. Projekt zakłada realizację centrum biznesowego obejmującego dwa budynki biurowe połączone łącznikiem, o łącznej powierzchni 14 tys.m<sup>2</sup>. Teren inwestycji znajduje się na obszarze lubelskiej podstrefy Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK Mielec. W projekcie przewidziano zastosowanie najnowszych technologii ekologicznych, jak np. wykorzystanie energii solarnej, system szarej wody, stanowiska do ładowania samochodów hybrydowych lub elektrycznych, klimakonwektorowy system ogrzewania itp. Centrum tworzone jest z przeznaczeniem pod centrum rozliczeniowo-księgowe, które przy wykorzystaniu potencjału młodej kadry ośrodka akademickiego jakim jest Lublin, stanowić może atrakcyjną propozycję dla inwestorów sektora BPO/SSC (Business Process Outsourcing/Shared Service Center).

### **A.1.5 Wikana Project Sp. z o.o.**

Spółka została powołana w styczniu 2009 r. pod firmą Słoneczny Stok Sp. z o. o. Podmiot ma siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność deweloperską mieszkaniową na terenie województwa lubelskiego. Jej 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 realizuje inwestycję w Puławach pod nazwą Osiedle Olimpijskie. Jest to budynek mieszkalno-usługowy zlokalizowany w centrum Puław pomiędzy ulicami Wróblewskiego i Prusa. W budynku, który liczył będzie 5 kondygnacji naziemnych i jedną podziemną znajdzie się 69 mieszkań, 8 lokali usługowych, oraz 68 miejsc postojowych. Nazwa inwestycji nawiązuje do jej lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji. Zakończenie realizacji jest planowane na 2012 r.

Oprócz działalności stricte deweloperskiej spółka prowadzi również działalność w zakresie świadczenia usług zastępstwa inwestycyjnego na rzecz innych podmiotów Grupy Kapitałowej. Docelowo będzie to podstawowy profil działalności podmiotu.

### **A.1.6 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.**

Podmiot ten powstał w styczniu 2007 r. jako MST Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. Przedsiębiorstwo prowadzi działalność deweloperską mieszkaniową głównie na terenie Polski południowej.

W dniu 29 lipca 2010 r. firma spółki uległa zmianie na Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.

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

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. jest komplementariuszem 11 spółek z Grupy Kapitałowej Wikana:

- 1) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A.,
- 2) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A.,
- 3) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A.,
- 4) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A.,
- 5) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa S.K.A.,
- 6) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Beta S.K.A.,
- 7) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Delta S.K.A.,
- 8) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A.,
- 9) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.K.A.,
- 10) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A.,
- 11) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy S.K.A.

#### **A.1.7 Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna**

Spółka została zarejestrowana we wrześniu 2010 r., posiada siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność związaną z wytwarzaniem i handlem energią pochodzącą ze źródeł odnawialnych na terenie województwa lubelskiego. Podstawowym przedmiotem działania spółki jest „Handel energią elektryczną” (kod PKD 2007: 35.14Z). Komplementariuszem spółki jest Wikana Bioenergia Sp. z o.o., Wikana FIZ natomiast pełni rolę akcjonariusza.

#### **A.1.8 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna**

Spółka powstała na mocy Statutu spółki z dnia 14 października 2010 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka obecnie prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa podkarpackiego. Obecnie kończy się etap sprzedaży notarialnej trzeciego etapu inwestycji pod nazwą Osiedle Panorama. Osiedle Panorama zlokalizowane jest w dzielnicy Staroniwa w Rzeszowie. W I etapie ww. inwestycji powstał nowoczesny pięciokondygnacyjny budynek, który został oddany do użytkowania w grudniu 2009 r. W drugim etapie inwestycji powstał budynek zawierający 22 mieszkania. Inwestycja ta została oddana do użytkowania w grudniu 2010 r.

Spółka obecnie prowadzi prace związane z realizacją projektu pod nazwą Klonowy Park w Janowie Lubelskim. W skład osiedla wejdą trzy niewielkie, trzykondygnacyjne budynki mieszkalne z boksami garażowymi w części „przyziemia”, liczące po 21 lub 30 mieszkań.

Realizowany w pierwszym etapie budynek A liczył będzie 21 mieszkań rozmieszczonych w 3 klatkach schodowych. Do każdego z mieszkań przynależeć będzie komórka lokatorska. Ponadto przewidziano 10 garaży.

#### **A.1.9 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna**

Spółka powstała na mocy Statutu spółki z dnia 14 października 2010 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa lubelskiego. Obecnie realizowany jest wieloetapowy projekt pod nazwą Miasteczko Wikana. Miasteczko Wikana to osiedle zabudowy apartamentowej, jednorodzinnej i wielorodzinnej zlokalizowane w Lublinie.

#### **A.1.10 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna**

Spółka powstała na mocy Statutu spółki z dnia 14 października 2010 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa lubelskiego. Obecnie trwa drugi etap inwestycji pod nazwą Osiedle Narutowicza w Bilgoraju oraz budowa piątego etapu Świerkowej Alei w Zamościu. Sprzedaż deweloperska obejmuje obydwie inwestycje.

Piąty etap piąty Świerkowej Alei obejmuje dwa budynki H i J, tj. 57 mieszkań o łącznej powierzchni blisko 2,8 tys. m<sup>2</sup>.

Drugi etap Osiedla Narutowicza w Bilgoraju obejmuje czterokondygnacyjny budynek z 28 mieszkaniami o powierzchni od 30 do 80 m<sup>2</sup>, boksami garażowymi i komórkami lokatorskimi.

#### **A.1.11 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina Spółka komandytowo-akcyjna**

Spółka została zawiązana na mocy Statutu spółki z dnia 25 lipca 2011 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

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, Nalkowskich i Zemborzycką w Lublinie. Budowa Osiedla Marina będzie przeprowadzona w czterech etapach, przy czym obecnie realizowany jest Etap I w ramach, którego powstanie pięć budynków o charakterze mieszkalno-usługowym, zawierających łącznie 240 mieszkań oraz 15 lokali usługowych. Budynki powstałe w ramach I Etapu będą oddawane do użytkowania sekwencyjnie w okresie lat 2012-2013.

#### **A.1.12 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa Spółka komandytowo-akcyjna**

Spółka została zawiązana na mocy Statutu spółki z dnia 7 marca 2012 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka nie prowadzi jeszcze działalności operacyjnej.

#### **A.1.13 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Beta Spółka komandytowo-akcyjna**

Spółka została zawiązana na mocy Statutu spółki z dnia 7 marca 2012 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka nie prowadzi jeszcze działalności operacyjnej.

#### **A.1.14 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Delta Spółka komandytowo-akcyjna**

Spółka została zawiązana na mocy Statutu spółki z dnia 7 marca 2012 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka nie prowadzi jeszcze działalności operacyjnej.

#### **A.1.15 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna**

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. została zarejestrowana w październiku 2010 r. Podmiot posiada siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność deweloperską komercyjną na terenie województw lubelskiego i podkarpackiego. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., Wikana FIZ zaś – akcjonariuszem.

#### **A.1.16 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna**

Spółka została zarejestrowana 27 maja 2010 r. w celu realizacji inwestycji deweloperskiej w Krośnie (Osiedle Generalskie). Siedziba spółki znajduje się w Lublinie.

Podstawowym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest (według PKD 2007) 41.10Z – „Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków”.

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. (dawniej MST Deweloper Sp. z o.o.) jest komplementariuszem spółki, Wikana FIZ zaś – akcjonariuszem.

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. Krosno S.K.A.” Firmę spółki zmieniono wraz ze zmianą firmy jej komplementariusza.

Obecnie spółka realizuje kilkuetapową inwestycję pod nazwą Osiedle Generalskie (Krosno). W ramach 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.

W ramach II etapu inwestycji zrealizowany zostanie dwukondygnacyjny budynek handlowo-usługowy z 8 lokalami usługowymi.

#### **A.1.17 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna**

Przedsiębiorstwo zarejestrowano 27 maja 2010 r. jako podmiot celowy dla realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Quadroom w Legnicy. Siedziba spółki znajduje się w Lublinie.

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. (dawniej MST Deweloper Sp. z o.o.) posiada status komplementariusza spółki, Wikana FIZ jest zaś akcjonariuszem.

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.

Inwestycja Quadroom jest zlokalizowana w dzielnicy Taminów w Legnicy. W ramach inwestycji powstał pięciokondygnacyjny budynek z 69 mieszkaniami. Realizacja inwestycji została zakończona i obecnie trwa etap sprzedaży notarialnej mieszkań. Na dzień sporządzenia sprawozdania było sprzedanych notarialnie 30 mieszkań.

#### **A.1.18 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy Spółka komandytowo-akcyjna**

Podmiot zarejestrowano 27 maja 2010 r. Celem spółki jest prowadzenie projektów inwestycyjnych z branży odnawialnych źródeł energii. Przedsiębiorstwo posiada siedzibę w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., Wikana FIZ natomiast pełni rolę akcjonariusza.

Przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest „Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków” (kod: 41.10Z według PKD 2007). 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 biogazowni w Werbkowicach (planowana moc wynosi ok. 1 MW).

#### **A.1.19 Multiserwis Sp. z o.o.**

Spółka Multiserwis Sp. z o.o., mająca siedzibę w Warszawie, prowadzi od 2003 r. detaliczną dystrybucję obuwia. Od stycznia 2007 r. spółka funkcjonuje w ramach Grupy Kapitałowej WIKANA (do marca 2009 r. Grupa Kapitałowa MASTERS).

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 oraz świętokrzyskiego. Sklepy i salony obuwnicze prowadzone są w ramach umowy franczyzowej zawartej z NG2 S.A.

#### **A.1.20 Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.**

W październiku 2010 r. Wikana S.A. nabyła od Syndyka Masy Upadłości LPBO S.A. pakiet większościowy w spółce pod nazwą Towarzystwo Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o. (obecnie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wikana Sp. z o.o.) z siedzibą w Lublinie, zajmującej się usługowym zarządzaniem nieruchomościami.

Spółce Wikana S.A. przysługuje 2 918 udziałów w spółce pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wikana Spółka z o.o. z siedzibą w Lublinie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Sąd Gospodarczy XI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Lublinie pod numerem 0000040920.

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

#### **A.1.21 Wikana Fundusz Inwestycyjny Zamknięty**

Fundusz utworzony pod nazwą CC24 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty przez Copernicus Capital Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na podstawie decyzji Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 15 stycznia 2010 r. i zarejestrowany pod numerem Rfi 559 w dniu 28 lipca 2010 r. Na podstawie decyzji Zgromadzenia Inwestorów funduszu z dnia 25 sierpnia 2010 r., w dniu 27 sierpnia 2010 r. nazwa funduszu została zmieniona na WIKANA Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.

Wikana S.A. posiada 100% certyfikatów inwestycyjnych Wikana Zamkniętego Funduszu Inwestycyjnego, który z kolei posiada po 98% w każdej spółce komandytowo-akcyjnej z Grupy Kapitałowej WIKANA.

#### **A.1.22 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej WIKANA**

Jedyna zmiana w strukturze Grupy Kapitałowej WIKANA, która miała miejsce w 2011 r. dotyczyła powołania nowej spółki zależnej Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A.

W 2012 r. powołano zawiązano trzy nowe spółki:

- 1) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa S.K.A.,
- 2) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Beta S.K.A.,
- 3) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Delta S.K.A.

## 2. Czas działalności spółek

Czas trwania Grupy Kapitałowej Wikana S.A. oraz wszystkich Spółek objętych konsolidacją jest nieograniczony.

## 3. Okres objęty sprawozdaniem

Sprawozdanie finansowe Wikana S.A. obejmuje dane za okres obrachunkowy rozpoczynający się 1 stycznia 2011 roku i kończący się 31 grudnia 2011 roku. Porównywalne dane finansowe obejmują okres od 1 stycznia 2010 do 31 grudnia 2010 roku.

## 4. Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej

### 4.1 Zarząd

W okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do 6 marca 2011 r. Zarząd był jednoosobowy i funkcję Prezesa Zarządu pełnił Pan Sylwester Bogacki.

W dniu 7 lutego 2011 r. Pan Tomasz Grodzki, pełniący dotychczas funkcję Dyrektora Finansowego, objął funkcję Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych. W związku z rozszerzeniem składu osobowego Zarządu uległ zmianie sposób reprezentacji Spółki. Obecnie reprezentacja jest dwuosobowa.

Na dzień 31 grudnia 2011 r. Zarząd był dwuosobowy: Pan Sylwester Bogacki – Prezes Zarządu oraz Pan Tomasz Grodzki – Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych.

### 4.2 Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2011 r. skład Rady Nadzorczej był następujący:

- 1) Krzysztof Misiak – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- 2) Adam Buchajski – Członek Rady Nadzorczej
- 3) Agnieszka Buchajska – Członek Rady Nadzorczej
- 4) Tomasz Filipiak – Członek Rady Nadzorczej
- 5) Piotr Zawisłak – Członek Rady Nadzorczej.

W ciągu roku nie nastąpiły żadne zmiany składu osobowego Rady Nadzorczej.

### 4.3 Prokura

Na dzień 1 stycznia 2011 r. jedynym Prokurentem Spółki był Pan Robert Gajor. W ciągu roku nie nastąpiły żadne zmiany w tym zakresie.

## 5. Zgodność sprawozdań finansowych z MSSF

## 5.1 Zgodność przyjętych standardów

Zgodnie z uchwałą nr 26 z dnia 30 marca 2007 roku Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, sprawozdania finansowe (jednostkowe i skonsolidowane) WIKANA S.A., dawniej MASTERS S.A. sporządzane są zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz interpretacjami opublikowanymi przez Stały Komitet ds. Interpretacji przy RMSR.

## 5.2 Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności MSSF

Niniejsze sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2011 roku Wikana S.A. sporządziła zgodnie z zasadami rachunkowości wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), przyjętymi przez Unię Europejską.

Powyższe standardy, określane wspólnie jako Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), obejmują również Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) oraz Interpretacje wydane przez Stały Komitet ds. Interpretacji oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

WIKANA S.A. zastosowała wszystkie standardy i interpretacje obowiązujące w Unii Europejskiej na dzień 31 grudnia 2011 roku.

WIKANA S.A. zastosowała spójne zasady rachunkowości przy sporządzaniu danych finansowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2011 roku z zasadami stosowanymi przy sporządzaniu skonsolidowanych sprawozdań finansowych za 2010 i 2009 rok opublikowanych w skonsolidowanym raporcie rocznym, za wyjątkiem Standardów i Interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się począwszy od 1 stycznia 2011 roku.

## 5.3 Nowe standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE, które mają zastosowanie do lat obrotowych rozpoczynających się po 1 stycznia 2010 r.

Następujące nowe standardy i interpretacje lub ich zmiany wydane przez Unię Europejską, które mają zastosowanie i obowiązują od 1 stycznia 2011 roku:

- MSR 24 Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych, mających zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później. Celem tych zmian jest uproszczenie i doprecyzowanie definicji podmiotu powiązanego.

- KIMSF 14 MSR 19 – Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności: przedpłaty minimalnych wymogów finansowania – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później. Zmiana usuwa niezamierzone skutki KIMSF14 dotyczące dobrowolnych wpłat na cele emerytalne w sytuacji, gdy istnieją wymogi minimalnego finansowania.

- KIMSF 19 Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później. KIMSF 19 objaśnia zasady rachunkowości stosowane w sytuacji, gdy w wyniku renegotjacji przez jednostkę warunków jej zadłużenia zobowiązanie zostaje uregulowane poprzez emisję instrumentów kapitałowych dla wierzyciela przez dłużnika.

- MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja: Klasyfikacja emisji praw poboru. Zmiana precyzuje, w jaki sposób należy ujmować określone prawa poboru w sytuacji, gdy emitowane instrumenty finansowe są denominowane w walucie innej niż waluta funkcjonalna emitenta.

- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2010 roku) – część zmian ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku, a część dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011.

- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla stosujących MSSF po raz pierwszy – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później.

Zastosowanie powyżej przytoczonych zmian, poprawek i interpretacji nie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Emitenta, a skutkowało jedynie zmianami stosowanych zasad rachunkowości lub ewentualnie rozszerzeniem zakresu niezbędnych ujawnień i sposobu prezentacji.

#### **5.4 Nowe standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE lub wchodzące w życie po dniu bilansowym 31 grudnia 2011**

Następujące nowe standardy i interpretacje lub ich zmiany czekają na zatwierdzenie przez Unię Europejską lub będą obowiązywać po 31 grudnia 2011 roku:

- Faza pierwsza standardu MSSF 9 Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE. W kolejnych fazach Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zajmie się rachunkowością zabezpieczeń i utratą wartości. Zastosowanie pierwszej fazy MSSF 9 będzie miało wpływ na klasyfikację i wycenę aktywów finansowych Spółki. Spółka dokona oceny tego wpływu w powiązaniu z innymi fazami, gdy zostaną one opublikowane, w celu zaprezentowania spójnego obrazu.

- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później.

- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później.

- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.

- MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.

- MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.

- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.

- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

- KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.

- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.

- Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.

Zarząd nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez Spółkę zasady rachunkowości.

## 6. Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdań finansowych

### 6.1 Rok obrotowy

Rokiem obrotowym WIKANA S.A. jest okres 12 kolejnych miesięcy, począwszy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia. W skład roku obrotowego wchodzi okresy sprawozdawcze. Za okres sprawozdawczy przyjmuje się okres trzech miesięcy.

### 6.2 Stosowane waluty

Walutą funkcjonalną i sprawozdawczą WIKANA S.A. jest złoty polski. Sprawozdania finansowe sporządza się w tysiącach złotych, chyba że w szczegółowym opisie postanowiono inaczej.

### 6.3 Sposób sporządzania sprawozdania finansowego

Rachunek zysków i strat sporządzany jest w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Sprawozdanie finansowe sporządza się i dokumentację przechowuje się w siedzibie Spółki: 20-703 Lublin, ul. Cisowa 11.

### 6.4 Nadrzędne zasady rachunkowości

Jednostka stosuje nadrzędne zasady wyceny oparte na historycznej cenie nabycia, zakupu lub wytworzenia, z wyjątkiem wyceny aktywów finansowych oraz nieruchomości inwestycyjnych, które zgodnie z zasadami MSSF wycenione zostały według wartości godziwej. Wartość bilansowa ujętych zabezpieczanych aktywów i pasywów jest korygowana o zmiany wartości godziwej, które można przypisać ryzyku, przed którym te aktywa i pasywa są zabezpieczone.

### 6.5 Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania jednostki dominującej oraz kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych. Pod pojęciem kontroli rozumie się możliwość kierowania polityką operacyjną i finansową jednostki przez podmiot dominujący w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych.

Wyniki finansowe jednostek zależnych nabytych lub sprzedanych w ciągu roku ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od/do momentu ich efektywnego nabycia lub zbycia.

W stosownych przypadkach, w sprawozdaniach finansowych jednostek zależnych bądź stowarzyszonych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad rachunkowości stosowanych przez daną jednostkę z zasadami stosowanymi przez pozostałe jednostki Grupy.

Ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego wyłącza się wszelkie operacje finansowe pomiędzy jednostkami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej. Eliminacji podlegają także wszelkie zyski i straty dotyczące operacji gospodarczej będącej w toku na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Część kapitału własnego grupy Wikana przypadająca kapitałowi mniejszościowemu wykazana została w odrębnej pozycji kapitału własnego.

Wykazana jako składnik aktywów na dzień nabycia, wartość firmy stanowi nadwyżkę ceny nabycia nad wartością godziwą nabytych aktywów, pasywów i zobowiązań warunkowych jednostki zależnej, stowarzyszonej lub współzależnej. Wartość ta podlega corocznym testom na utratę wartości. Stwierdzona w wyniku przeprowadzonych testów, utrata wartości ujmowana jest natychmiast w rachunku zysków i strat i nie podlega późniejszej korekcie.

W przypadku zbycia podmiotu zależnego, stowarzyszonego lub współzależnego, przypadająca na zbywany udział wartość firmy podlega odpisaniu w rachunek zysków i strat.

### **6.6. Szacunki**

Sporządzanie sprawozdań finansowych zgodnie z MSSF wymaga dokonania szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu jednostki dominującej na temat

bieżących działań i zdarzeń. Wyniki rzeczywiste mogą się jednak różnić od przewidywanych. Szacunki te dotyczą przede wszystkim przyjętych okresów amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, kwot odpisów aktualizujących oraz rezerw. Wartości szacunkowe mogą zostać zweryfikowane w przypadku zmiany okoliczności będących podstawą dokonanych szacunków, w wyniku pozyskania nowych informacji lub zdobycia większego doświadczenia

### **6.7. Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności**

Informacje dotyczące segmentów działalności są prezentowane w dwóch formach. Pierwszy segment, podstawowy, dotyczy podziału działalności na branże: działalność deweloperska oraz handel detaliczny obuwiem. Druga forma prezentuje prowadzoną działalność gospodarczą w podziale na segmenty, jako rynki geograficzne. Wynik finansowy danego segmentu zawiera przychody i koszty bezpośrednio przypisane do danego segmentu oraz przychody i koszty przypisane pośrednio. Pozostałe koszty ogólne, nieprzypisane do żadnego segmentu, zawierają koszty ogólnego zarządu, koszty prac badawczych oraz amortyzację wartości niematerialnych i prawnych itp.

Aktywa i zobowiązania danego segmentu zawierają składniki majątkowe i zobowiązania przypisane bezpośrednio do danego segmentu oraz składniki majątkowe i zobowiązania przypisane metodą pośrednią. Wykazane aktywa zostały pomniejszone o odpisy aktualizujące.

## **6.8. Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego**

### **6.8.1. Rzeczowe aktywa trwałe.**

Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania.

Spółka dominująca na dzień przejścia na MSSF, tj. na dzień 01.01.2006 r. wyceniła rzeczowe aktywa trwałe w wartościach godziwych, przyjmując je za zakładane koszty ustalone na ten dzień.

Środki trwałe wykazuje się w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień bilansowy w wartości księgowej netto.

Środki trwale amortyzowane są metodą liniową. Amortyzacja środków trwałych w tym komponentów odbywa się wg stawek odzwierciedlających przewidywany okres ich użytkowania. Szacunki okresu użytkowania rewidowane są corocznie.

Środki trwale o wartości początkowej nieistotnej tj. niższej lub równej kwocie 3.500,00 zł amortyzuje się jednorazowo. Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przyjęto środki trwale do użytkowania.

Okresy użytkowania dla poszczególnych składników środków trwałych są następujące:

Budynki i budowle	od 1 roku do 80 lat
Maszyny i urządzenia	od 1 roku do 25 lat
Środki transportu	od 1 roku do 10 lat
Pozostałe środki trwale	od 1 roku do 10 lat

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości środków trwałych zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych.

Środki trwale w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

#### **A.1.23 6.8.2. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży**

Składnik aktywów trwałych, jako przeznaczony do sprzedaży kwalifikuje się, jeśli jego wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie.

Sytuacja taka ma miejsce, gdy składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w jego bieżącym stanie, z uwzględnieniem jedynie normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków dla sprzedaży tego typu aktywów oraz jego sprzedaż jest wysoce prawdopodobna.

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

#### **A.1.24 6.8.3. Nieruchomości inwestycyjne**

Za nieruchomości inwestycyjne wg MSR 40 uznaje się - grunt, budynek lub część budynku albo oba te elementy, które przez właściciela traktowane są jako źródło przychodów z czynszów i/lub są utrzymywane ze względu na spodziewany przyrost ich wartości, względnie obie te korzyści, przy czym nieruchomość taka nie jest:

- wykorzystywana przy produkcji, dostaw dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych; lub
- przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki.

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się między innymi:

- grunt utrzymywany w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost jego wartości, a nie w celu sprzedaży po krótkim okresie w ramach zwykłej działalności jednostki;
- grunt, którego przyszłe użytkowanie pozostaje aktualnie nieokreślone;
- budynek, którego właścicielem jest jednostka (lub nabyty przez jednostkę na podstawie umowy leasingu finansowego), oddany przez jednostkę w leasing operacyjny na podstawie jednej lub większej liczby umów;
- budynek, który obecnie jest niewykorzystywany, który został przeznaczony do oddania w leasing operacyjny na podstawie jednej lub większej liczby umów;
- nieruchomość w trakcie budowy lub dostosowywania, która ma być w przyszłości użytkowana jako nieruchomość inwestycyjna.

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się początkowo według ceny nabycia/kosztu wytworzenia, uwzględniając koszty transakcji. Po ujęciu początkowym, nieruchomości te wycenia się na dzień bilansowy według wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w rachunku zysków i strat w okresie, w którym nastąpiła zmiana.

Przeniesienie aktywów do nieruchomości inwestycyjnych następuje wtedy, gdy zmienia się sposób użytkowania przez właściciela lub przez zakończenie użytkowania składnika aktywów, bądź rozpoczęcie użytkowania na podstawie umowy leasingu.

W przypadku nabycia nieruchomości inwestycyjnej, która wymaga poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych, jej początkową wartość wycenia się w cenie nabycia, a wartość nakładów adaptacyjnych zostaje aktywowana w wartości początkowej, do czasu zakończenia prac adaptacyjnych. Wycena takiej nieruchomości podlega wycenie na dzień bilansowy do wartości godziwej i ujmowana jest w rachunku zysków i strat.

Nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy prezentuje się jako nieruchomości inwestycyjne. Nieruchomości te w czasie trwania budowy wycenia się według wartości godziwej od momentu, gdy możliwe jest wiarygodne jej ustalenie.

#### **A.1.25 6.8.4. Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne i prawne początkowo wycenia się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne wykazuje się w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień bilansowy w wartości księgowej netto

Wartości niematerialne i prawne z wyjątkiem wartości firmy amortyzowane są metodą liniową. Podstawą dokonywania odpisów amortyzacyjnych od wartości niematerialnych i prawnych jest corocznie sporządzany plan amortyzacji, uwzględniający czynniki wpływające na okres ekonomicznej użyteczności. Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej nieistotnej niższej lub równej kwocie 3.500,00 zł amortyzuje się jednorazowo.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności posiadanych przez Grupę wartości niematerialnych i prawnych wynosi od 2 do 25 lat. Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji.

Zaliczana do wartości niematerialnych i prawnych wartość firmy podlega corocznemu testowi na utratę wartości. Stwierdzona w wyniku przeprowadzonych testów, utrata wartości ujmowana jest natychmiast w rachunku zysków i strat i nie podlega późniejszej korekcie.

W przypadku zbycia majątku należącego do podmiotu przejętego przypadająca na zbywany udział wartość firmy podlega odpisaniu w pozostałe koszty operacyjne.

#### **A.1.26 6.8.5. Aktywa finansowe**

Jako instrument finansowy, Spółka kwalifikuje każdą umowę, która skutkuje jednocześnie powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron, pod warunkiem, że z kontraktu zawartego między dwiema lub więcej stronami jednoznacznie wynikają skutki gospodarcze.

Zgodnie z MSR nr 39, Spółka klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

- instrumenty przeznaczone do obrotu – składniki aktywów lub zobowiązań finansowych, które zostały nabyte lub powstały głównie po to, by generować zysk uzyskiwany dzięki krótkoterminowym wahaniom ceny lub marży maklerskiej,

- instrumenty finansowe utrzymywane do terminu zapadalności – aktywa finansowe o określonych lub możliwych do określenia płatnościach lub ustalonym terminie zapadalności, które spółka zamierza i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu zapadalności, z wyjątkiem pożyczek udzielonych przez jednostki i wierzytelności własnych,

- instrumenty finansowe dostępne do sprzedaży - to aktywa finansowe nie będące pożyczkami udzielonymi i należnościami własnymi, aktywami utrzymywanymi do terminu zapadalności, a także nie będące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu,

- pożyczki i należności – aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są kwotowane na aktywnym rynku.

Na dzień bilansowy, w zależności od posiadanych instrumentów finansowych, Spółka wycenia je w następujący sposób:

- według zamortyzowanego kosztu, z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej: aktywa utrzymywane do terminu zapadalności, pożyczki udzielone i należności własne oraz pozostałe zobowiązania finansowe, które nie zostały zakwalifikowane do obrotu,

- w przypadku powyższych tytułów wycena może odbywać się także w wartości wymagającej zapłaty, jeśli efekt dyskonta nie jest znaczący.

- w kwocie wymagającej zapłaty: należności i zobowiązania o krótkim terminie zapadalności/wymagalności,

- według wartości godziwej: aktywa i zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży.

W przypadku aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, zmiany wartości godziwej tych instrumentów, Spółka zalicza do rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe w momencie jej wystąpienia.

Wyceny należności dokonuje się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w kwotach wymagających zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności.

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 innym 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 aktualizacyjny. Na dzień bilansowy wartość należności wykazuje się netto po uwzględnieniu odpisu aktualizacyjnego.

Wyodrębnia się pozycję *należności długoterminowe*, gdzie wykazuje się te należności lub ich części, których termin spłaty nastąpi w okresie dłuższym niż 1 rok od daty bilansowej i które nie zostaną zrealizowane w toku normalnego cyklu operacyjnego jednostki, ani nie są przede wszystkim przeznaczone do obrotu. Należności długoterminowe wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem ostrożności. Ta część należności długoterminowej, która przypada do spłaty w ciągu roku od dnia bilansowego powinna być ujęta w należnościach krótkoterminowych. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności długoterminowych jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy

zastosowaniu kalkulacyjnej stopy procentowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Różnicę pomiędzy nominalną i zdyskontowaną wartością należności ujmuje się jako koszt z tytułu odsetek. Korektę dyskonta odnosi się do tej samej pozycji, w której ujęty został pierwotny zapis.

#### **A.1.27 6.8.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są to kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:

- ujemne różnice przejściowe,
- przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych oraz
- przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.

Aktywa te występują jedynie wtedy, gdy jest prawdopodobne wystąpienie w przyszłości takich dochodów podatkowych, względem których można będzie zrealizować dany składnik aktywów.

#### **A.1.28 6.8.7. Zapasy**

Na zapasy składają się dobra zakupione i przeznaczone do odsprzedaży, na przykład, towary zakupione przez jednostkę w celu ich odsprzedaży lub grunty i inne nieruchomości przeznaczone do odsprzedaży. Do zapasów zalicza się także wyroby gotowe wyprodukowane

lub będące w trakcie wytwarzania ich przez jednostkę gospodarczą, łącznie z materiałami i surowcami oczekującymi na wykorzystanie w procesie produkcji. Zaliczki na zapasy zwiększają odpowiednią pozycję należności.

Materiały i towary wyceniane są nie rzadziej niż na dzień bilansowy w wysokości ceny nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. Odpisy aktualizacyjne tworzy się w oparciu o indywidualną analizę. W trakcie roku ewidencja materiałów i towarów prowadzona jest w cenie nabycia. Wartość rozchodu towarów ustalana jest zgodnie z metodą „pierwsze przyszło – pierwsze wyszło” lub w drodze szczegółowej identyfikacji rzeczywistych cen (kosztów) nabycia (dotyczy w szczególności gruntów).

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

Wyroby gotowe obejmują głównie sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub ceny sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez Zarząd na podstawie informacji z Działu Sprzedaży.

Rozpoczęcie ewidencji kosztów dla poszczególnej inwestycji, stanowiące produkcję w toku, następuje po podjęciu przez zarząd lub inny upoważniony organ spółki decyzji o rozpoczęciu inwestycji budowlanej na danym gruncie. Wydatki ponoszone przed w/w decyzją kwalifikowane są jako koszty pośrednie i odnoszone w koszty bieżącego okresu jako koszt ogólnego zarządu. Przeniesienie produkcji w toku na wyroby gotowe następuje z chwilą otrzymania pozwolenia na oddanie inwestycji do użytkowania, lecz nie później niż z chwilą zawarcia pierwszego aktu notarialnego. Produkcja w toku jest wyceniana na podstawie zasad opisanych w części zatytułowanej „Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych”.

#### **A.1.29 6.8.8. Rozliczenia międzyokresowe**

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne ujmuje się w bilansie według wysokości kosztów poniesionych przypadających na przyszłe okresy sprawozdawcze. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe tworzone są w szczególności z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rozliczenia międzyokresowe bierne tworzy się w wysokości prawdopodobnych przyszłych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

W związku z przejściowymi różnicami między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, tworzona jest rezerwa i ustalane są aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe o wartości początkowej nieistotnej niższej lub równej kwocie 3.500,00 zł zalicza się do kosztów bieżących i rozlicza jako koszt w okresie, w którym jest ponoszony.

W pozycji rozliczeń międzyokresowych ujawnia się także kwoty rozliczeń międzyokresowych przychodów dokonywanych w celu doliczenia przychodów okresu sprawozdawczego.

#### **A.1.30 6.8.9. Środki pieniężne**

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminów wymagalności, a także inne aktywa finansowe (odsetki od udzielonych pożyczek, jeżeli są one wymagalne w ciągu 3 miesięcy od daty sprawozdania) wyceniane są według wartości nominalnej.

#### **A.1.31 6.8.10 Zobowiązania**

Zobowiązania wycenia się w kwotach wymagających zapłaty. Zobowiązania długoterminowe (w tym z tytułu kaucji gwarancyjnych), których termin wymagalności jest dłuższy niż 12 miesięcy podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według efektywnych stóp procentowych. Różnicę pomiędzy nominalną i zdyskontowaną wartością zobowiązań ujmuje się jako przychód z tytułu odsetek. Korektę dyskonta odnosi się do tej samej pozycji, w której ujęty został pierwotny zapis. W przypadku nieistotnych różnic korekty nie dokonuje się.

Zobowiązanie zalicza się do zobowiązań krótkoterminowych, jeżeli spełnia jedno z poniższych kryteriów:

- oczekuje się, że zostanie ono uregulowane w toku normalnego cyklu operacyjnego jednostki lub
- jest w posiadaniu przede wszystkim z przeznaczeniem do obrotu lub
- jest ono wymagalne w ciągu dwunastu miesięcy od dnia bilansowego lub
- jednostka nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia daty wymagalności zobowiązania przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od dnia bilansowego.

Wszystkie pozostałe zobowiązania zalicza się do zobowiązań długoterminowych.

#### **ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

Zobowiązania finansowe stanowią zobowiązania do wydania aktywów finansowych lub do wymiany instrumentu finansowego z inną jednostką na niekorzystnych warunkach. W bilansie zobowiązania finansowe wykazuje się w podziale na długoterminowe i krótkoterminowe.

#### **ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE**

Pozycja ta obejmuje zobowiązania związane z zakupem dla działalności operacyjnej materiałów, dóbr, robót, usług. Ponadto, pozycja uwzględnia między innymi takie zobowiązania jak zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń bądź innych tytułów niż wynagrodzenia, zobowiązania z tytułu dostaw niefinansowych aktywów trwałych, czy też zobowiązania z tytułu wyceny kontraktów walutowych.

#### **ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU PODATKÓW**

Pozycja ta obejmuje zobowiązanie publicznoprawne za dany okres sprawozdawczy. Pozycja obejmuje między innymi takie zobowiązania jak zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, funduszu PFRON, podatku od czynności cywilno-prawnych lub podatku od osób fizycznych.

### PODATEK DOCHODOWY

Kalkulacja podatku dochodowego jest oparta na zysku danego okresu i uwzględnia podatek odroczony. Podatek odroczony jest ustalony metodą zobowiązań. Według tej metody spodziewane efekty podatkowe różnic przejściowych są ustalane na podstawie uchwalonych stawek podatkowych i wykazywane jako rezerwy na podatek odroczony lub aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Różnice przejściowe są zdefiniowane jako różnice pomiędzy podatkową i bilansową wyceną aktywów i pasywów. Przy kalkulacji podatku odroczonego uwzględnia się również straty podatkowe z lat poprzednich, które zgodnie z przepisami podatkowymi mogą obniżyć zysk do opodatkowania.

Grupa od 2007 roku nie tworzy zakładowego funduszu świadczeń socjalnych w oparciu o możliwość rezygnacji wynikającą z ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych.

#### A.1.32 6.8.11. Rezerwy

Rezerwy są zobowiązaniami, których kwota lub termin zapłaty są niepewne. Rezerwy są tworzone, gdy:

- na jednostce gospodarczej ciąży obecny obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych,
- prawdopodobne jest, że wypełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne oraz
- można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego obowiązku.

W zakresie rezerw na świadczenia pracownicze tworzy się rezerwy na koszty premii i ekwiwalentów pieniężnych za nie wykorzystane przez pracowników urlopy oraz na odprawy emerytalne i rentowe. Rezerwy na koszty premii tworzy się na podstawie uchwały zarządu. Pozostałe rezerwy tworzy się na podstawie uchwały zarządu lub decyzji głównego księgowego/jego zastępcy. Dopuszcza się nietworzenie rezerwy na świadczenia pracownicze w spółkach Grupy, w przypadku gdy kwota tych rezerw nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie skonsolidowane.

#### A.1.33 6.8.12. Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych

Produkcja w toku dotychczas wyceniana była zgodnie z MSR11 „umowy o usługę budowlaną” metodą procentową. Metoda ta po raz ostatni została zastosowana do sprawozdania za 2008 r. W dniu 2 lipca 2008 r. została opublikowana przygotowana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Sprawozdań Finansowych (KIMSF) interpretacja (IFRIC-15) dotycząca momentu rozpoznawania przychodów w przypadku sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z tą interpretacją przychody ze sprzedaży oraz koszty sprzedaży są rozpoznawalne dopiero w momencie przekazania nieruchomości kupującemu (zawarcia aktu notarialnego sprzedaży). Do przychodów zalicza się wartość netto z aktu notarialnego, w podziale na przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych i towarów (gruntu). Proporcja ustalana jest wskaźnikiem udziału kosztów nabycia/wytworzenia poszczególnego rodzaju wyrobu gotowego/towaru do całości kosztów poniesionych na daną inwestycję. Zasada ta dotyczy wszystkich sprawozdań począwszy od 1 stycznia 2009 r.

#### 6.8.13. Finansowanie zewnętrzne kontraktów budowlanych

Koszty finansowania zewnętrznego (odsetki), które można bezpośrednio przyporządkować produkcji w toku (zwłaszcza nabyciu gruntów i usług budowlanych), aktywuje się jako część kosztu wytworzenia produkcji w toku.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są ujmowane jako koszt w okresie, w którym są ponoszone.

#### **A.1.34 6.8.14. Koszty sprzedaży**

Grupa Kapitałowa WIKANA przyjęła zasadę, zgodnie z którą koszty prowizji od sprzedanych lokali płacone w momencie zawarcia umowy i od otrzymanych wpłat są rozliczane na bieżąco w rachunku zysków i strat, w kosztach sprzedaży.

Koszty reklamy i marketingu ponoszone w okresie sprawozdawczym są traktowane jako koszty pośrednie (nie ujmowane w koszcie wytworzenia) i odnoszone są w momencie poniesienia w koszty sprzedaży, ponieważ pomiędzy poniesieniem przez Spółkę wydatku na konkretną formę reklamy a osiągnięciem przez nią przychodu nie zachodzi bezpośredni związek przyczynowo-skutkowy. Koszty te przyporządkowują się poszczególnym inwestycjom w sposób statystyczny dla celów controllingu.

#### **A.1.35 6.8.15. Metody ustalania wyniku finansowego**

Wynik finansowy ustala się z rachunku zysków i strat, stosując zasady memoriału i współmierności, realizacji i ostrożności. Wynik finansowy ustala się metodą kalkulacyjną.

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej Spółki z uwzględnieniem pozostałych kosztów i pozostałych przychodów operacyjnych,
- wynik operacji finansowych,
- wynik operacji nadzwyczajnych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i ewentualne płatności z nim zrównane - wynikających z odrębnych przepisów.

Przychody i koszty dotyczące działalności deweloperskiej ewidencjonuje się zgodnie z zasadami przedstawionymi w dziale zasady ewidencji kontraktów długoterminowych.

Wynik z działalności operacyjnej powstaje z różnicy pomiędzy przychodami ze sprzedaży netto: produktów, usług, towarów i materiałów z uwzględnieniem dotacji, upustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń przychodów bez VAT oraz pozostałymi przychodami operacyjnymi, a wartością sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów ustaloną odpowiednio w koszcie ich wytworzenia albo w cenach nabycia (zakupu) - powiększonych o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnych Zarządu Spółki, kosztów sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

Wynik z operacji finansowych powstaje z różnicy pomiędzy przychodami finansowymi, w szczególności z tytułu: dywidend, odsetek uzyskanych ze zbycia inwestycji i aktualizacji ich wyceny, nadwyżek dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi a kosztami finansowymi, w szczególności poniesionych z tytułu: odsetek, strat ze zbycia inwestycji i aktualizacji ich wyceny, nadwyżek ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.

Przedstawione powyżej zasady rachunkowości przyjęte zostały w zmienionej polityce rachunkowości na okoliczność przekształcenia danych finansowych na MSR i kontynuowania rachunkowości w oparciu o MSR w kolejnych okresach.

#### **A.1.36 6.8.16. Zaokrąglenia**

Niektóre dane arytmetyczne zawarte w niniejszym raporcie rocznym, w tym dane finansowe i operacyjne, zostały zaokrąglone. Z tego powodu w niektórych z przedstawionych w raporcie tabel suma kwot w danej kolumnie lub wierszu może różnić się nieznacznie od wartości łącznej podanej dla danej kolumny lub wiersza.

## 7. Zmiany i uzupełnienie zasad rachunkowości opublikowanych w ostatnim raporcie rocznym

Spółka nie dokonywała żadnych zmian i uzupełnień zasad rachunkowości opublikowanych w ostatnim raporcie rocznym.

Należy tylko zauważyć, iż niektóre dane arytmetyczne zawarte w niniejszym raporcie rocznym, w tym dane finansowe i operacyjne, zostały zaokrąglone. Z tego powodu w niektórych z przedstawionych w raporcie tabel suma kwot w danej kolumnie lub wierszu może różnić się nieznacznie od wartości łącznej podanej dla danej kolumny lub wiersza.

## 8. Zwięzły opis istotnych ujawnień

### 8.1 Sprzedaż notarialna mieszkań

W ramach Grupy Kapitałowej w roku 2011 dokonano sprzedaży notarialnej 300 mieszkań o łącznej powierzchni 17 230,78 m<sup>2</sup>, przy czym 42,33% ogólnej liczby mieszkań przypada na województwo lubelskie. Udział województwa lubelskiego w całkowitym PUM sprzedanym notarialnie w 2010 r. wynosi 47,85%.

W ciągu 2011 r. sprzedano notarialnie 5 lokali usługowych.

Tabela 2. Zestawienie sprzedaży notarialnej mieszkań w układzie geograficznym.

Lp.	Miasto	Mieszkania		Lokale usługowe	
		Liczba	PUM	Liczba	PUM
1	Lublin	127,00	8 245,63	5,00	469,13
2	Biłgoraj	5,00	300,19	0,00	0,00
3	Rzeszów	40,00	2 143,71	0,00	0,00
4	Krosno	41,00	2 295,79	0,00	0,00
5	Puławy	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Zamość	56,00	2 861,49	0,00	0,00
7	Łańcut	11,00	444,85	0,00	0,00
8	Krynica Zdrój	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Legnica	20,00	939,12	0,00	0,00
	Łącznie	300,00	17 230,78	5,00	469,13

Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA.

### 8.2 Emisja papierów wartościowych i sposób wykorzystania wpływów z emisji

W dniu 11 lipca 2011 r. podjęta została uchwała Zarządu w sprawie emisji do 26 250 niezabezpieczonych dwuletnich obligacji serii S01, która to emisja rozpoczęła Program Emisji Obligacji Spółki o łącznej wartości do 150 mln ZŁ. O podjęciu ww. uchwały oraz warunkach Programu Emisji Obligacji Emitent informował w raporcie bieżącym nr 31/2011 z dnia 11 lipca 2011 r.

W dniu 14 lipca 2011 r. Spółka zawarła umowę z Panem Adamem Buchajskim w sprawie potrącenia wzajemnych wierzytelności. Na podstawie Umowy wierzytelność pieniężna jaka przysługuje Panu Adamowi Buchajskiemu wobec Spółki w kwocie 15 456 tys. zł została rozliczona jako kwota zapłaty za 15 456 obligacji serii S01 o cenie nominalnej 1 000,00 zł.

W dniu 18 lipca 2011 r. Spółka wyemitowała 26.250 obligacji serii S01 o wartości nominalnej 1 000,00 zł jedna obligacja. Obligacje serii S01 są obligacjami na okaziciela, zdematerializowanymi, oprocentowanymi i niezabezpieczonymi. Oprocentowanie obligacji serii S01 będzie oprocentowaniem zmiennym i zostanie ustalone w oparciu o stawkę WIBOR 6M + o 6,25 p.p. p.a.. Oprocentowanie naliczane będzie od wartości nominalnej obligacji, według stopy procentowej obowiązującej na dwa dni

robocze przed pierwszym dniem każdego okresu odsetkowego, który wynosi 6 miesięcy. W przypadku gdy w dniu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, stopa WIBOR nie zostanie ogłoszona, dla potrzeb wyliczenia oprocentowania, przyjmuje się ostatnią ogłoszoną stopę WIBOR przed tym dniem. Dni wypłaty odsetek zostały ustalone na osiemnasty dzień pierwszego miesiąca pierwszego i trzeciego kwartału dla lat 2012-2013.

Obligacje serii S01 podlegać będą jednorazowemu wykupowi według wartości nominalnej w dniu przypadającym 2 lata od dnia emisji. Każdemu posiadaczowi obligacji, Spółka zapłaci w dniu wykupu lub w dniu wcześniejszego wykupu za każdą obligację kwotę odpowiadającą jej wartości nominalnej oraz kwotę odsetek należnych na dzień wykupu lub odpowiednio wcześniejszego wykupu. Jeżeli jednak dzień wykupu lub dzień wcześniejszego wykupu przypadnie na dzień nie będący dniem roboczym zapłata kwoty do zapłaty nastąpi w pierwszym dniu roboczym przypadającym po dniu wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności, przy czym za dzień nie będący dniem roboczym przyjmuje się sobotę, niedzielę lub innych dzień ustawowo wolny od pracy, a także dzień, w którym KDPW nie świadczy usług dla klientów. Wszelkie płatności z tytułu obligacji serii S01 będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane obligacje serii S01 zgodnie z ustawą o obrocie instrumentami finansowymi i właściwymi regulacjami KDPW.

W dniu 11 października 2011 r. miał miejsce debiut obligacji korporacyjnych serii S01 w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst, prowadzonym przez BondSpot S.A.

Środki pochodzące z emisji zostały w większości przeznaczone na zakup gruntów oraz konwersję pożyczki od Pana Adama Buchajskiego.

W 2011 roku Spółka nie emitowała innych papierów wartościowych niż wskazane powyżej obligacje serii S01.

#### **Wikana Project Sp. z o.o.**

---

W dniu 10 marca 2011 r. firma spółki Wikana Słoneczny Stok Sp. z o.o. została zmieniona na Wikana Project Sp. z o.o.

W dniu 20 kwietnia 2011 r. Pan Tomasz Grodzki został powołany na stanowisko Prezesa Zarządu spółki Wikana Project Sp. z o.o.

W dniu 26 kwietnia 2011 r. Wikana Project Sp. z o.o. rozpoczęła sprzedaż deweloperską mieszkań w ramach Osiedla Olimpijskiego w Puławach.

W dniu 29 kwietnia 2011 r. Wikana Project Sp. z o.o. rozpoczęła budowę Osiedla Olimpijskiego w Puławach. W ramach inwestycji powstanie 69 mieszkań o łącznej powierzchni 3 475,94 m<sup>2</sup>.

W dniu 30 czerwca 2011 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które zatwierdziło sprawozdanie zarządu z działalności spółki w 2010 r., sprawozdanie finansowe spółki za 2010 r. oraz zadecydowało o wyłączeniu zysku za rok 2010 spod podziału i przeznaczeniu w całości na kapitał zapasowy.

#### **A.1.37 Wikana Invest Sp. z o.o.**

---

W dniu 30 czerwca 2011 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które zatwierdziło sprawozdanie zarządu z działalności spółki w 2010 r., sprawozdanie finansowe spółki za 2010 r. oraz zadecydowało o wyłączeniu zysku za rok 2010 spod podziału i przeznaczeniu w całości na kapitał zapasowy.

W dniu 26 sierpnia 2011 r. spółka otrzymała pozwolenie na budowę dotyczące inwestycji Wikana Business Park.

W dniu 12 grudnia 2011 r. została podpisana umowa z Henpol Sp. z o.o. na wykonanie w dwóch etapach projektu pod nazwą Wikana Business Park (raport bieżący nr 46/2011).

### **8.3 Multiserwis Sp. z o. o.**

W styczniu 2011 r. Multiserwis Sp. z o.o. zamknął sklep działający pod marką CCC, zlokalizowany w Przemysłu.

W dniu 14 maja 2011 r. został otwarty nowy sklep pod marką CCC w Zamościu, przy ul. Przemysłowej 10.

W dniu 9 czerwca 2011 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki uchwałą nr 3/VI/2011 podjęło decyzję o przeznaczeniu zysku za rok poprzedni w całości na dywidendę, która ma być wypłacona do końca 2011 r.

W połowie czerwca 2011 r. otworzono nowy sklep CCC w galerii „Twierdza” w Zamościu.

We wrześniu zamknięto sklep w Zamościu, zlokalizowany przy ul. Reja.

Na koniec 2011 r. spółka posiadała ogółem 35 punktów handlowych, w tym 15 salonów „CCC”, 18 sklepów BOTI i sklepy obuwnicze typu kiermasze.

### **8.4 Wikana Bioenergia Sp. z o.o.**

W dniu 3 stycznia 2011 r. Wikana Bioenergia Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie oraz BIO POWER Sp. z o.o. z siedzibą w Zamościu zawarły porozumienie zmieniające – rozwiązujące postanowienia załącznika nr 2 do umowy z dnia 8 października 2009 r. o przeniesienie majątkowych praw autorskich do projektu budowlanego i sprzedaży dokumentacji technicznej. Przedmiotowy załącznik dotyczył możliwości zawarcia umowy, na podstawie której BIO POWER Sp. z o.o. zrealizuje część technologiczną projektu, w tym dostawę urządzeń technologicznych do budowy biogazowni, za wynagrodzeniem nie niższe od kwoty 5 676 000,00 PLN. Strony rozwiązały przedmiotową część umowy za porozumieniem stron, bez roszczeń w stosunku do siebie ani emitenta, jako jednostki dominującej.

W dniu 4 lutego 2011 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o 340 tys. PLN. Wpłaty zostały wniesione w terminie wskazanym w uchwale.

W dniach 11-13 maja 2011 r. reprezentacja spółki Wikana Bioenergia Sp. z o.o. wzięła udział w Międzynarodowych Targach Energii i Ochrony Środowiska GENERA 2011 w Madrycie, podczas których były prowadzone rozmowy z potencjalnymi kontrahentami.

W dniu 30 czerwca 2011 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które zatwierdziło sprawozdanie zarządu z działalności spółki w 2010 r., sprawozdanie finansowe spółki za 2010 r. oraz zadecydowało o pokryciu straty z zysków lat następnych.

W dniu 19 lipca 2011 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które podjęło uchwałę w sprawie podwyższeniem kapitału zakładowego spółki Wikana Bioenergia Sp. z o.o. o kwotę 360 tys. PLN do kwoty 4 660 tys. PLN. Dopłaty zostały wniesione zgodnie z uchwałą do 30 września 2011 r.

W dniu 1 września 2011 r. nastąpiła zmiana na stanowisku Prezesa Zarządu. Funkcję tę objął Pan Janusz Biszczanik, który tym samym zastąpił Pana Marka Grzelaczyka.

W dniu 7 października 2011 r. odbyło się uruchomienie procesu technologicznego produkcji biogazu w Biogazowni w Piaskach.

Technologia produkcji została oparta na siewce kukurydzianej oraz frakcji płynnej w postaci między innymi serwatki. Proces produkcyjny skonstruowano na podstawie technologii austriackiej. Moc biogazowni określono do 1 MW.

Budowa biogazowni była współfinansowana z preferencyjnej pożyczki z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska.

#### **A.1.38 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.**

W dniu 30 czerwca 2011 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które zatwierdziło sprawozdanie zarządu z działalności spółki w 2010 r., sprawozdanie finansowe spółki za 2010 r. oraz zadecydowało o pokryciu straty z zysków lat następnych.

W dniu 29 lipca 2011 r. spółka zakupiła działkę w Krynicy Zdroju o powierzchni około 640 m<sup>2</sup>. Działka jest niezabudowana.

#### **A.1.39 Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wikana Sp. z o.o.**

W dniu 28 kwietnia 2011 r. odbyło się Zgromadzenie Wspólników, które zatwierdziło sprawozdanie finansowe za rok 2010, sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2010, sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za rok 2010. Ponadto wszyscy członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej uzyskali absolutorium za rok 2010 oraz ustalono nowy skład osobowy Rady Nadzorczej. Uchwałą nr 10 zadecydowano o przeznaczeniu zysku wypracowanego w roku 2010 w całości na kapitał zapasowy.

W dniu 3 czerwca 2011 r. została zarejestrowana zmiana firmy spółki z Towarzystwo Budownictwa Społecznego „LPBO” Sp. z o.o. na Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o. Spółka otrzymała również nowe logo.

W dniu 11 lipca 2011 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników. Na podstawie art. 199 Kodeksu spółek handlowych podjęto decyzję o umorzeniu z czystego zysku 1181 udziałów należących do 15 udziałowców, będących osobami fizycznymi.

W październiku 2011 r. zakończył się proces wykupu udziałów od udziałowców mniejszościowych oraz ich umarzania. Tym samym Wikana S.A. stała się jedynym udziałowcem TBS Wikana Sp. z o.o.

#### **A.1.40 Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna**

W dniu 15 marca 2011 r. zarejestrowane zostało podwyższeniem kapitału zakładowego spółki Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 S.K.A. o kwotę 400 tys. zł do kwoty 550 tys. PLN, w związku z emisją 400 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1,00 PLN każda. Akcje wyemitowane zostały na podstawie uchwały zarządu spółki z dnia 3 stycznia 2011 r. Wszystkie akcje serii objęte zostały przez Wikana FIZ.

W dniu 30 czerwca 2011 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które zatwierdziło sprawozdanie komplementariusza z działalności spółki w 2010 r., sprawozdanie finansowe spółki za 2010 r. oraz zadecydowało o pokryciu straty z zysków lat następnych.

#### **8.5 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna**

W dniu 5 maja 2011 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A. rozpoczęła sprzedaż deweloperską mieszkań w ramach trzeciego etapu inwestycji Osiedle Panorama w Rzeszowie.

W dniu 30 czerwca 2011 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które zatwierdziło sprawozdanie komplementariusza z działalności spółki w 2010 r., sprawozdanie finansowe spółki za 2010 r. oraz zadecydowało o wyłączeniu zysku za rok 2010 spod podziału i przeznaczeniu w całości na kapitał zapasowy.

W dniu 14 października 2011 r. spółka zakupiła działkę w Jarosławiu. Powierzchnia działki wynosi 0,38 ha. Działka została zakupiona pod realizację inwestycji deweloperskiej mieszkaniowej pod nazwą „Morelowy Sad”.

W październiku 2011 r. rozpoczęły się prace związane z inwestycją pod nazwą „Klonowy Park” w Janowie Lubelskim, obejmującej kompleks trzech trzykondygnacyjnych budynków. W związku z realizacją inwestycji otworzono biuro sprzedaży w Janowie Lubelskim.

#### **A.1.41 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna**

W dniu 30 czerwca 2011 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które zatwierdziło sprawozdanie komplementariusza z działalności spółki w 2010 r., sprawozdanie finansowe spółki za 2010 r. oraz zadecydowało o wyłączeniu zysku za rok 2010 spod podziału i przeznaczeniu w całości na kapitał zapasowy.

W dniu 20 września 2011 r. zostało wydane pozwolenie na użytkowanie budynku B7, który powstał w ramach inwestycji Miasteczko Wikana w Lublinie.

W dniu 18 października 2011 r. poinformowano o zakończeniu sprzedaży deweloperskiej mieszkań w budynku B7, wzniesionym w ramach wieloetapowej inwestycji Miasteczko Wikana w Lublinie. Sprzedano łącznie 58 mieszkań o powierzchni 3 162 m<sup>2</sup>. Budynek obejmuje 4 kondygnacje naziemne i jedną podziemną.

Z dniem 22 grudnia 2011 r. spółka przejęła od Wikany S.A. realizację budynku B4 na Miasteczku Wikana w Lublinie.

#### **A.1.42 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna**

W dniu 21 kwietnia 2011 r. spółka Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A. uzyskała pozytywną decyzję w zakresie pozwolenia na budowę budynków H i J w ramach inwestycji Świerkowa Aleja w Zamościu.

W dniu 30 czerwca 2011 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które zatwierdziło sprawozdanie komplementariusza z działalności spółki w 2010 r., sprawozdanie finansowe spółki za 2010 r. oraz zadecydowało o wyłączeniu zysku za rok 2010 spod podziału i przeznaczeniu w całości na kapitał zapasowy.

W dniu 22 października 2011 r. poinformowano o zakończeniu sprzedaży deweloperskiej mieszkań w ramach czwartego etapu Świerkowej Alei (budynki F i G). Sprzedano 55 mieszkań o łącznej powierzchni 2 732 m<sup>2</sup>.

#### **A.1.43 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A.**

W dniu 25 lipca 2011 r. został podpisany akt notarialny zawiązujący nową spółkę zależną Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina Spółka Komandytowo-Akcyjna. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ. Kapitał zakładowy nowo utworzonej spółki wynosi 50 tys. PLN.

Powołanie spółki nastąpiło w celu wprowadzenia przez tą spółkę projektu pn. Osiedle Marina z fazy przygotowawczej do fazy wykonawczej i stanowi rozpoczęcie pierwszego etapu realizacji inwestycji.

Osiedle Marina, to kompleks budynków, który docelowo zajmie przestrzeń pomiędzy ulicami Żeglarską, Nałkowskich i Zemborzycką w Lublinie. Budowa Osiedla Marina będzie przeprowadzona w czterech etapach, przy czym w roku 2011 rozpocznie się Etap I. Zgodnie z zakładanym harmonogramem w ramach Etapu I powstanie pięć budynków o charakterze mieszkalno-usługowym, zawierających łącznie 240 mieszkań oraz 15 lokali usługowych. Budynki powstałe w ramach I Etapu będą oddawane do użytkowania sekwencyjnie w okresie lat 2012-2013. Szacuje się, że budżet realizacji całej inwestycji wyniesie ok. 80 mln PLN, w tym budżet Etapu I powinien wynieść około 35 mln PLN.

W dniu 11 października 2011 r. spółka zawarła z Interbud-Lublin S.A. umowę na budowę dwóch budynków mieszkalnych z usługami i garażami podziemnymi. Przedmiotem Umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na kompleksowej realizacji dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z

usługami i garażem podziemnym w zakresie stanu deweloperskiego z wyłączeniem zagospodarowania terenu, sieci zewnętrznych i przyłączy, zlokalizowanych w Lublinie przy ul. ks. Ludwika Zalewskiego. Zawarcie umowy nastąpiło w związku z realizacją I etapu inwestycji pod nazwą Osiedle Marina, w ramach której, wybudowany zostanie kompleks budynków zlokalizowanych pomiędzy ulicami Żeglarską, Nalkowskich i Zemborzycą w Lublinie. Wartość umowy wynosi 13 mln PLN.

#### **A.1.44 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna**

W dniu 30 czerwca 2011 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które zatwierdziło sprawozdanie komplementariusza z działalności spółki w 2010 r., sprawozdanie finansowe spółki za 2010 r. oraz zadecydowało o pokryciu straty z zysków lat następnych.

W dniu 1 sierpnia 2011 r. spółka zakupiła niezabudowaną działkę w Tarnobrzegu o łącznej powierzchni 0,4 ha.

W dniu 16 sierpnia 2011 r. Pan Robert Gajor zrezygnował z pełnienia funkcji prokurenta w spółce. W tym samym dniu Zarząd spółki udzielił prokury Panu Piotrowi Majcherskiemu, który pełni funkcję Dyrektora Działu Projektowego.

W dniu 30 grudnia 2011 r. nabyła od Wikany S.A. za pośrednictwem Bankowego Funduszu Leasingowego Centrum Handlowe w Krasnobrodzie.

#### **A.1.45 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna**

W dniu 30 czerwca 2011 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które zatwierdziło sprawozdanie komplementariusza z działalności spółki w 2010 r., sprawozdanie finansowe spółki za 2010 r. oraz zadecydowało o pokryciu straty z zysków lat następnych.

W dniu 23 września 2011 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o 240 tys. PLN do kwoty 290 tys. PLN.

#### **A.1.46 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna**

W dniu 24 marca 2011 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A. rozpoczęła sprzedaż notarialną mieszkań w ramach inwestycji Quadroom w Legnicy.

W dniu 30 czerwca 2011 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które zatwierdziło sprawozdanie komplementariusza z działalności spółki w 2010 r., sprawozdanie finansowe spółki za 2010 r. oraz zadecydowało o wyłączeniu zysku za rok 2010 spod podziału i przeznaczeniu w całości na kapitał zapasowy.

W dniu 30 czerwca 2011 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które zatwierdziło sprawozdanie komplementariusza z działalności spółki w 2010 r., sprawozdanie finansowe spółki za 2010 r. oraz zadecydowało o wyłączeniu zysku za rok 2010 spod podziału i przeznaczeniu w całości na kapitał zapasowy.

### **8.6 Test na utratę wartości firmy**

#### **8.5.1 Wikana S.A.**

W związku z wytycznymi MSR 36 Spółka WIKANA S.A. przygotowała test na utratę wartości Spółki WIKANA S.A. na dzień bilansowy 31.12.2011 r.

Test uwzględnia porównanie wartości bilansowej aktywów przypisanych do Spółki WIKANA S.A. i porównuje tą wartość z wartością z użytkowania.

Test utraty wartości Spółki

Wartość tys. zł

Wartość z użytkowania w oparciu o metodę wyceny przepływów wg DCF

Wartość firmy	7 620	
Wartość aktywów netto	11 130	36 084
<b>Wartość łączna</b>	<b>18 750</b>	<b>36 084</b>

### Przesłanki utraty wartości spółki

Biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową i stały rozwój Spółki, prowadzenie nowych inwestycji, Zarząd Spółki nie widzi przesłanek wskazujących na możliwość utraty wartości aktywów Spółki WIKANA S.A. Potwierdzeniem tej tezy jest przeprowadzony test.

### Założenia

Dla ustalenia wartości z użytkowania przyjmujemy jako ośrodek generujący przepływy pieniężne grunty i inwestycje wniesione przez WIKANA S.A. do Spółki MASTERS S.A. (obecnie WIKANA S.A.). Ze względu na prowadzoną działalność grunty ewidencjonowane są jako towary lub nieruchomości inwestycyjne, co uzależnione jest od celu ich przeznaczenia. Inwestycje w przypadku budynków deweloperskich mieszkaniowych traktowane są jako produkcja w toku lub wyroby gotowe i powyższe składniki generują przepływy z prowadzonych na nich projektach deweloperskich. Inwestycje, w przypadku nieruchomości inwestycyjnych podnoszą wartość rachunkową nieruchomości, ale zgodnie z MSR 40 są ujmowane w wartości godziwej opartej o wycenę rynkową. Do testu na utratę wartości przyjęto przepływy z działalności operacyjnej i finansowej generowane przez planowane na najbliższy okres (12 miesięcy) inwestycje deweloperskie. Do wyceny wartości rezydualnej przyjęto wartość księgową gruntów na dzień 31.12.2012 r. W przepływach operacyjnych są uwzględnione koszty finansowe, które są ujmowane jako pozycja powiększająca wydatki związane z realizacją inwestycji.

Do przeprowadzenia wyceny wartości spółki wykorzystano metodę DCF (zdyskontowanych przepływów pieniężnych netto).

$$W = \frac{CF_1}{(1+k_1)^1} + \frac{CF_2}{(1+k_2)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k_n)^n} + \frac{RV}{(1+k_n)^n}$$

gdzie:

W	- wartość wycenianego podmiotu,
CF <sub>n</sub>	- saldo wpływów i wydatków w n-tym roku prognozy,
RV / (1+k <sub>n</sub> ) <sup>n</sup>	- wartość rezydualna zaktualizowana na moment wyceny,
k <sub>n</sub>	- stopa dyskontowa w n-tym roku prognozy.

Stopa dyskontowa wyliczona została wg wzoru na WACC (*Weighted Average Cost of Capital*)

$$WACC = r_w \times \frac{E}{K} + r_o \times \frac{D}{K} \times (1 - T)$$

gdzie:

WACC	- średni ważony koszt kapitału
r <sub>w</sub>	- koszt kapitałów własnych
E	- wartość kapitałów własnych
K	- suma kapitałów własnych i obcych
D	- kapitały obce
r <sub>o</sub>	- koszt używania kapitałów obcych
T	- stopa podatku dochodowego

Przy obliczaniu stopy dyskontowej koszt kapitału własnego został wyliczony na podstawie wzoru poniższego, gdzie jako stopę zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka została wykorzystana średnia stopa zwrotu z 10-letnich obligacji skarbowych notowanych na GPW z dnia 31.12.2011 r., a stopa zwrotu z portfela rynkowego stanowiła średnia wartość roczna wzrostu indeksu WIG z ostatnich 10 lat (2001-2011).

Za koszt kapitału obcego posłużyła wartość stopy WIBOR 1M z dnia 31.12.2011 r. powiększona o marżę bankową w wysokości 3%.

$$r_W = r_f + (r_r - r_f) \times \beta$$

gdzie:

- $r_f$  - stopa zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka
- $r_r$  - stopa zwrotu z portfela rynkowego
- $\beta$  - współczynnik zmiany stopy zwrotu danego papieru wartościowego na zmianę stopy zwrotu portfela rynkowego.

$$r_W = r_f + (r_r - r_f) \times \beta$$

gdzie:

- $r_f$  - stopa zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka
- $r_r$  - stopa zwrotu z portfela rynkowego
- $\beta$  - współczynnik zmiany stopy zwrotu danego papieru wartościowego na zmianę stopy zwrotu portfela rynkowego.

**Wartość rezydualną** wyliczoną na podstawie wartości księgowej gruntów na koniec roku 2012.

Wszystkie wyliczenia zostały oparte na podstawie danych z roku 2011 i prognozach na kolejne 12 miesięcy dla Spółki WIKANA S.A.

WYCEMIA WARTOŚCI SPÓŁKI WIKANA S.A.											
Realna stopa zwrotu z inwestycji nierzyskowych	1,20	%									
Realna stopa zwrotu z portfela rynkowego	18,00	%									
Nominalna stopa zwrotu z inwestycji nierzyskowych	5,80	%									
Nominalna stopa zwrotu z portfela rynkowego	18,00	%									
Współczynnik beta bez obciążenia finansowej	1,00	%									
Współczynnik beta z uwzględnieniem obciążenia finansowej	1,50	%									
Koszt kapitału własnego	20,00	%									
Koszt kapitału obcego	7,99	%									
Efektywna stopa podatku	0%	%									
Koszt kapitału z taraczą podatkową	7,99	%									
WACC	18,78%		18,78%	18,78%	18,78%	18,78%	18,78%	18,78%	18,78%	18,78%	18,78%
Okres	0		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Współczynnik dyskonta	1	0,841892575	0,841892575	0,841892575	0,841892575	0,841892575	0,841892575	0,841892575	0,841892575	0,841892575	0,841892575
Rok	2011-12-31	2012-01-31	2012-02-28	2012-03-31	2012-04-30	2012-05-31	2012-06-30	2012-07-31	2012-08-31	2012-09-30	2012-10-31
Przebieg z działalności operacyjnej		-360,12	185,98	2 544,14	337,65	-4 629,60	-124,35	-253,67	-256,82	-96,64	-192,92
Przebieg z działalności inwestycyjnej											
Przebieg z działalności finansowej											
Wartość rezydualna											33 341,00
FCF	-390,12	185,98	2 544,14	337,65	4 629,60	-124,35	-253,67	-256,82	-96,64	-192,92	-212,77
FCF zdyskontowany	-328,44	156,57	2 141,90	284,26	3 897,63	-104,69	-213,56	-216,21	-81,36	-162,42	-179,13
Wartość Spółki Łączna											36 083,81

Dane w tys. PLN.

Wartość aktywów netto została wyliczona na podstawie danych z bilansu spółki WIKANA S.A. na dzień 31.12.2011 r. jako różnica pomiędzy wartością zapasów i nieruchomości inwestycyjnych a sumą wybranych zobowiązań.

Pozycje	Wartość w tys. zł
<b>Zapasy</b>	<b>69 818</b>
Kredyty i pożyczki	15 665
inne zobowiązania finansowe (w tym obligacje)	27 618
z tytułu dostaw i usług	9 559
zaliczki na zakup	5 846
<b>Wartość aktywów netto</b>	<b>11 130</b>

Wartość rezydualna została określona na podstawie prognozowanej wartości towarów na dzień 31.12.2012 r.

#### A.1.47 Multiserwis Sp. z o.o.

##### Test na utratę wartości Spółki Multiserwis Sp. z o.o.

W związku z wytycznymi MSR 36 Spółka WIKANA S.A. przygotowała test na utratę wartości Spółki Multiserwis Sp. z o.o. na dzień bilansowy 31.12.2011 r.

Test uwzględnia porównanie wartości bilansowej aktywów przypisanych do Spółki Multiserwis Sp. z o.o. i porównuje tę wartość z wartością godziwą, wyliczoną w oparciu o metodykę wyceny przepływów wg DCF.

Test utraty wartości Spółki	Wartość tys. zł	Wartość z użytkowania w oparciu o metodę wyceny przepływów wg DCF
Wartość firmy	10 502,00	
Wartość aktywów netto	9 675,82	20 236,02
<b>Wartość łączna</b>	<b>20 177,82</b>	<b>20 236,02</b>

##### Przesłanki utraty wartości spółki

Biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową i możliwości rozwojowe Spółki, zakładanie nowych punktów sprzedaży oraz przeprowadzony test Zarząd Grupy Kapitałowej WIKANA nie widzi przesłanek wskazujących na możliwość utraty wartości aktywów Spółki Multiserwis Sp. z o.o.

##### Założenia

Dla ustalenia wartości z użytkowania przyjmujemy jako ośrodek generujący przepływy pieniężne Spółkę Multiserwis Sp. z o.o. po oczyszczeniu o przepływy z działalności finansowej. Wartość aktywów netto została również oczyszczona z zobowiązań kredytowych i pożyczek. Ze względu na prowadzoną działalność łączymy wszystkie punkty sprzedażowe Spółki w jeden ośrodek. Wszystkie punkty oferują tego samego rodzaju asortyment i działają na tym samym rynku (Polska), charakteryzującym się podobną konkurencyjnością w skali całego kraju.

Do przeprowadzenia wyceny wartości spółki wykorzystano metodę DCF (zdyskontowanych przepływów pieniężnych netto).

Do oszacowania przepływów będących podstawą obliczeń wykorzystano plan rozwoju Spółki na najbliższe 5 lat. Założenia do planu rozwoju było oszacowane na podstawie ostatnich 4 lat działalności Spółki. Na najbliższe lata Spółka zamierza otwierać kolejne punkty w oparciu jednak o bezpośrednie umowy najmu od wynajmującego (dotychczas Spółka korzystała z placówek podnajmowanych przez NG2), a z drugiej strony będzie dążyła do likwidowania punktów nie rentownych.

$$W = \frac{CF_1}{(1+k_1)^1} + \frac{CF_2}{(1+k_2)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k_n)^n} + \frac{RV}{(1+k_n)^n}$$

gdzie:

W	- wartość wycenianego podmiotu,
CF <sub>n</sub>	- saldo wpływów i wydatków w n-tym roku prognozy,
RV / (1+k <sub>n</sub> ) <sup>n</sup>	- wartość rezydualna zaktualizowana na moment wyceny,
k <sub>n</sub>	- stopa dyskontowa w n-tym roku prognozy.

Stopa dyskontowa wyliczona została wg wzoru na WACC (*Weighted Average Cost of Capital*)

$$WACC = r_w \times \frac{E}{K} + r_o \times \frac{D}{K} \times (1 - T)$$

gdzie:

WACC	- średni ważony koszt kapitału
r <sub>w</sub>	- koszt kapitałów własnych
E	- wartość kapitałów własnych
K	- suma kapitałów własnych i obcych
D	- kapitały obce
r <sub>o</sub>	- koszt używania kapitałów obcych
T	- stopa podatku dochodowego

Przy obliczaniu stopy dyskontowej koszt kapitału własnego został wyliczony na podstawie wzoru poniższego, gdzie jako stopę zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka została wykorzystana stopa zwrotu z 10-letnich obligacji skarbowych (5,88%) za okres od grudnia 2009 do grudnia 2010 r., a stopa zwrotu z portfela rynkowego stanowiła średnia wartość roczna wzrostu indeksu WIG (15,56%) z ostatnich 10 lat (2001-2011).

Za koszt kapitału obcego posłużyła wartość stopy WIBOR 1M z dnia 30.12.2011 r. – 4,77% powiększona o marżę bankową w wysokości 3%.

$$r_w = r_f + (r_r - r_f) \times \beta$$

gdzie:

r <sub>f</sub>	- stopa zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka
r <sub>r</sub>	- stopa zwrotu z portfela rynkowego
β	- współczynnik zmiany stopy zwrotu danego papieru wartościowego na zmianę stopy zwrotu portfela rynkowego.

Wartość rezydualną wyliczoną na podstawie wzoru:

$$RV = \frac{CF \cdot (1 + g)}{(WACC - g)}$$

RV – wartość rezydualna

CF – wartość przepływów w ostatnim roku prognozy

g – założona stopa wzrostu po okresie prognozy

WACC – stopy dyskontowa.

Wszystkie wyliczenia zostały oparte na podstawie prognozy sporządzonej przez Spółkę Multiserwis Sp. z o.o. na lata 2012-2016.

Wycena wartości Spółki Multiserwis Sp. z o.o.						
Realna stopa zwrotu z inwestycji nieryzykownych	1,70					
Realna stopa zwrotu z portfela rynkowego	12,94					
Nominalna stopa zwrotu z inwestycji nieryzykownych	5,88					
Nominalna stopa zwrotu z portfela rynkowego	15,56					
Współczynnik beta bez dźwigni finansowej	1,00					
Współczynnik beta z uwzględnieniem dźwigni finansowej	2,41					
Koszt kapitału własnego	29,24					
Koszt kapitału obcego	7,77					
Efektywna stopa podatku	0,0%					
Koszt kapitału z tarczą podatkową	7,77					
WACC	16,58%	16,58%	16,58%	16,58%	16,58%	16,58%
Okres	0	1	2	3	4	5
Współczynnik dyskonta	1	0,8577780065	0,73578664	0,631143112	0,54138198	0,46438667
<b>Rok</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2012-12-30</b>	<b>2013-12-30</b>	<b>2014-12-30</b>	<b>2015-12-30</b>	<b>2016-12-29</b>
Przepływy z działalności operacyjnej		2 180 390,17	1 620 935,94	2 978 249,29	3 408 950,52	3 450 605,18
Przepływy z działalności inwestycyjnej		21 778,42	-120 000,00	-120 000,00	-120 000,00	-120 000,00
Przepływy z działalności finansowej						
Wartość rezydualna						26 080 514,66
FCF		2 202 168,59	1 500 935,94	2 858 249,29	3 288 950,52	29 411 119,83
<b>FCF zdyskontowany</b>		<b>1 888 976,32</b>	<b>1 104 368,62</b>	<b>1 803 964,36</b>	<b>1 780 578,55</b>	<b>13 658 132,00</b>
<b>Wartość godziwa</b>						<b>20 236 019,84</b>

Dane w PLN.

**A.1.48 8.5.3 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 SKA**

W związku z wytycznymi MSR 36 Spółka WIKANA S.A. przygotowała test na utratę wartości Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 SKA na dzień bilansowy 31.12.2011 r. Test uwzględnia porównanie wartości bilansowej aktywów przypisanych do Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 SKA i porównuje tę wartość z wartością z użytkowania.

Test utraty wartości Spółki	Wartość tys. zł	Wartość z użytkowania w oparciu o metodę wyceny przepływów wg DCF
Wartość firmy	490,90	
Wartość aktywów	955,35	2 882,63
<b>Wartość łączna</b>	<b>1 446,25</b>	<b>2 882,63</b>

**Przesłanki utraty wartości spółki**

Biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową i stały rozwój Spółki, prowadzenie nowych inwestycji, Zarząd Spółki nie widzi przesłanek wskazujących na możliwość utraty wartości aktywów Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 SKA. Potwierdzeniem tej tezy jest przeprowadzony test.

**Założenia**

Dla ustalenia wartości z użytkowania przyjmujemy jako ośrodek generujący przepływy pieniężne grunty i inwestycje wniesione przez WIKANA S.A. do Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 SKA. Ze względu na prowadzoną działalność wszystkie grunty traktowane są jako towary, a inwestycje jako produkcja w toku lub wyroby gotowe i powyższe składniki generują przepływy z prowadzonych na nich projektach deweloperskich. Do wyceny przyjęto przepływy z działalności operacyjnej i finansowej generowane przez planowane na najbliższy okres (12 miesięcy) inwestycje deweloperskie. Do wyceny wartości rezydualnej przyjęto wartość księgową gruntów na dzień 31.12.2012 r. pomniejszoną o wartość gruntów na których prowadzone są bieżące inwestycje generujące przepływy gotówkowe. W przepływach operacyjnych są uwzględnione koszty finansowe, które są ujmowane jako pozycja powiększającą wydatki związane z realizacją inwestycji.

Do przeprowadzenia wyceny wartości spółki wykorzystano metodę DCF (zdyskontowanych przepływów pieniężnych netto).

$$W = \frac{CF_1}{(1+k_1)^1} + \frac{CF_2}{(1+k_2)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k_n)^n} + \frac{RV}{(1+k_n)^n}$$

gdzie:

W	- wartość wycenianego podmiotu,
CF <sub>n</sub>	- saldo wpływów i wydatków w n-tym roku prognozy,
RV / (1+k <sub>n</sub> ) <sup>n</sup>	- wartość rezydualna zaktualizowana na moment wyceny,
k <sub>n</sub>	- stopa dyskontowa w n-tym roku prognozy.

Stopa dyskontowa wyliczona została wg wzoru na WACC (*Weighted Average Cost of Capital*)

$$WACC = r_w \times \frac{E}{K} + r_o \times \frac{D}{K} \times (1 - T)$$

gdzie:

WACC	- średni ważony koszt kapitału
r <sub>w</sub>	- koszt kapitałów własnych
E	- wartość kapitałów własnych
K	- suma kapitałów własnych i obcych
D	- kapitały obce
r <sub>o</sub>	- koszt używania kapitałów obcych
T	- stopa podatku dochodowego

Przy obliczaniu stopy dyskontowej koszt kapitału własnego został wyliczony na podstawie wzoru poniższego, gdzie jako stopę zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka została wykorzystana średnia stopa zwrotu z 10-letnich obligacji skarbowych notowanych na GPW z dnia 31.12.2011 r., a stopa zwrotu z portfela rynkowego stanowiła średnia wartość roczna wzrostu indeksu WIG z ostatnich 10 lat (2001-2011).

Za koszt kapitału obcego posłużyła wartość stopy WIBOR 1M z dnia 31.12.2011 r. powiększona o marżę bankową w wysokości 3%.

$$r_W = r_f + (r_r - r_f) \times \beta$$

gdzie:

- $r_f$  - stopa zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka
- $r_r$  - stopa zwrotu z portfela rynkowego
- $\beta$  - współczynnik zmiany stopy zwrotu danego papieru wartościowego na zmianę stopy zwrotu portfela rynkowego.

**Wartość rezydualną** wyliczoną na podstawie wartości księgowej gruntów na koniec roku 2012 przyjętych do procesu realizacyjnego z przeznaczeniem pod zaplanowane na najbliższy okres inwestycje.

Wszystkie wyliczenia zostały oparte na podstawie danych z roku 2011 i prognozach na kolejne 12 miesięcy dla Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 SKA.

WYCENA WARTOŚCI SPÓŁKI WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 SKA														
Realna stopa zwrotu z inwestycji nienierzykowych	1,20	%												
Realna stopa zwrotu z portfela rynkowego	16,06	%												
Nominalna stopa zwrotu z inwestycji nienierzykowych	5,80	%												
Nominalna stopa zwrotu z portfela rynkowego	18,80	%												
Współczynnik beta bez dźwigni finansowej	1,00	%												
Współczynnik beta z uwzględnieniem dźwigni finansowej	2,31	%												
Koszt kapitału własnego	36,09	%												
Koszt kapitału obojętne	7,99	%												
Efektowna stopa podatku	0%	%												
Koszt kapitału z tarczą podatkową	7,99	%												
WACC	18,71%		18,71%	18,71%	18,71%	18,71%	18,71%	18,71%	18,71%	18,71%	18,71%	18,71%	18,71%	18,71%
Okres	0		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Współczynnik dyskonta	0,842389015		0,842389015	0,842389015	0,842389015	0,842389015	0,842389015	0,842389015	0,842389015	0,842389015	0,842389015	0,842389015	0,842389015	0,842389015
Rok	2011-12-31		2012-01-31	2012-02-28	2012-03-31	2012-04-30	2012-05-31	2012-06-30	2012-07-31	2012-08-31	2012-09-30	2012-10-31	2012-11-30	2012-12-31
Przepływy z działalności operacyjnej	23,04		20,51	9,15	17,99	125,72	-2,88	-0,34	-0,75	-8,35	-16,54	799,58	2 108,87	
Przepływy z działalności inwestycyjnej														
Przepływy z działalności finansowej														
Wartość rezydualna														256,00
FCF	23,04		20,51	9,15	17,96	125,72	-2,88	-0,34	-0,75	-8,35	-16,54	799,58	2 454,87	
FCF zdyskontowany	19,41		17,28	7,71	15,13	105,90	-2,42	-0,29	-0,63	-7,03	-13,93	673,56	2 067,95	
Wartość Spółki Łączna														2 882,83

Dane w tys. PLN.

Wartość aktywów netto została wyliczona na podstawie danych z bilansu spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 SKA na dzień 31.12.2011 r. jako różnica pomiędzy wartością aktywów obrotowych a sumą zobowiązań.

Pozycje	Wartość w tys. zł
Aktywa Obrotowe	3 832,86
Zobowiązania	-2 877,51
<b>Wartość aktywów netto</b>	<b>955,35</b>

Wartość rezydualna została określona na podstawie prognozowanej wartości towarów na dzień 31.12.2012 r.

#### A.1.49 8.5.4 WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO SKA

W związku z wytycznymi MSR 36 Spółka WIKANA S.A. przygotowała test na utratę wartości Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO SKA na dzień bilansowy 31.12.2011 r.

Test uwzględnia porównanie wartości bilansowej aktywów przypisanych do Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO SKA i porównuje tę wartość z wartością z użytkowania.

Test utraty wartości Spółki	Wartość tys. zł	Wartość z użytkowania w oparciu o metodę wyceny przepływów wg DCF
Wartość firmy	4 580,87	
Wartość aktywów	3 316,82	7 987,69
<b>Wartość łączna</b>	<b>7 897,69</b>	<b>7 987,69</b>

### Przesłanki utraty wartości spółki

Biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową i stały rozwój Spółki, prowadzenie nowych inwestycji, Zarząd Spółki nie widzi przesłanek wskazujących na możliwość utraty wartości aktywów Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO SKA. Potwierdzeniem tej tezy jest przeprowadzony test.

### Założenia

Dla ustalenia wartości z użytkowania przyjmujemy jako ośrodek generujący przepływy pieniężne grunty i inwestycje wniesione przez WIKANA S.A. do Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO SKA. Ze względu na prowadzoną działalność wszystkie grunty traktowane są jako towary, a inwestycje jako produkcja w toku lub wyroby gotowe i powyższe składniki generują przepływy z prowadzonych na nich projektach deweloperskich. Do wyceny przyjęto przepływy z działalności operacyjnej i finansowej generowane przez planowane na najbliższy okres (12 miesięcy) inwestycje deweloperskie. Do wyceny wartości rezydualnej przyjęto wartość księgową gruntów na dzień 31.12.2012 r. pomniejszoną o wartość gruntów na których prowadzone są bieżące inwestycje generujące przepływy gotówkowe. W przepływach operacyjnych są uwzględnione koszty finansowe, które są ujmowane jako pozycja powiększającą wydatki związane z realizacją inwestycji.

Do przeprowadzenia wyceny wartości spółki wykorzystano metodę DCF (zdyskontowanych przepływów pieniężnych netto).

$$W = \frac{CF_1}{(1+k_1)^1} + \frac{CF_2}{(1+k_2)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k_n)^n} + \frac{RV}{(1+k_n)^n}$$

gdzie:

- W - wartość wycenianego podmiotu,
- CF<sub>n</sub> - saldo wpływów i wydatków w n-tym roku prognozy,
- RV / (1+k<sub>n</sub>)<sup>n</sup> - wartość rezydualna zaktualizowana na moment wyceny,
- k<sub>n</sub> - stopa dyskontowa w n-tym roku prognozy.

Stopa dyskontowa wyliczona została wg wzoru na WACC (*Weighted Average Cost of Capital*)

$$WACC = r_w \times \frac{E}{K} + r_o \times \frac{D}{K} \times (1 - T)$$

gdzie:

WACC	-	średni ważony koszt kapitału
$r_w$	-	koszt kapitałów własnych
E	-	wartość kapitałów własnych
K	-	suma kapitałów własnych i obcych
D	-	kapitały obce
$r_o$	-	koszt używania kapitałów obcych
T	-	stopa podatku dochodowego

Przy obliczaniu stopy dyskontowej koszt kapitału własnego został wyliczony na podstawie wzoru poniższego, gdzie jako stopę zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka została wykorzystana średnia stopa zwrotu z 10-letnich obligacji skarbowych notowanych na GPW z dnia 31.12.2011 r., a stopa zwrotu z portfela rynkowego stanowiła średnia wartość roczna wzrostu indeksu WIG z ostatnich 10 lat (2001-2011).

Za koszt kapitału obcego posłużyła wartość stopy WIBOR 1M z dnia 31.12.2011 r. powiększona o marżę bankową w wysokości 3%.

$$r_w = r_f + (r_r - r_f) \times \beta$$

gdzie:

$r_f$	-	stopa zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka
$r_r$	-	stopa zwrotu z portfela rynkowego
$\beta$	-	współczynnik zmiany stopy zwrotu danego papieru wartościowego na zmianę stopy zwrotu portfela rynkowego.

**Wartość rezydualną** wyliczoną na podstawie wartości księgowej gruntów na koniec roku 2012 przyjętych do procesu realizacyjnego z przeznaczeniem pod zaplanowane na najbliższy okres inwestycje.

Wszystkie wyliczenia zostały oparte na podstawie danych z roku 2011 i prognozach na kolejne 12 miesięcy dla Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO SKA

WYCENA WARTOŚCI SPÓŁKI WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 Miasteczko SKA														
Realna stopa zwrotu z inwestycji nieryzykownych	1,20	%												
Realna stopa zwrotu z portfela rynkowego	10,09	%												
Nominalna stopa zwrotu z inwestycji nieryzykownych	5,93	%												
Nominalna stopa zwrotu z portfela rynkowego	18,90	%												
Współczynnik beta bez dźwigni finansowej	1,00	%												
Współczynnik beta z uwzględnieniem dźwigni finansowej	2,85	%												
Koszt kapitału własnego	43,18	%												
Koszt kapitału obcego	7,09	%												
Efektowna stopa podatku	0%													
Koszt kapitału z tarczą podatkową	7,09	%												
WACC	18,06%		18,06%	18,06%	18,06%	18,06%	18,06%	18,06%	18,06%	18,06%	18,06%	18,06%	18,06%	18,06%
Okres	0		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Współczynnik dyskonta	1	0,842530963	0,842530963	0,842530963	0,842530963	0,842530963	0,842530963	0,842530963	0,842530963	0,842530963	0,842530963	0,842530963	0,842530963	0,842530963
Rok	2011-12-31	2012-01-31	2012-02-28	2012-03-31	2012-04-30	2012-05-31	2012-06-30	2012-07-31	2012-08-31	2012-09-30	2012-10-31	2012-11-30	2012-12-31	
Przeplwy z działalności operacyjnej	1 214,27	1 894,51	615,18	186,54	396,58	604,73	601,80	601,80	604,73	604,73	608,34	607,40	567,40	
Przeplwy z działalności inwestycyjnej														
Przeplwy z działalności finansowej														
Wartość rezydualna														880,04
FCF	1 214,27	1 894,51	615,18	186,54	396,58	604,73	601,80	601,80	604,73	604,73	608,34	607,40	567,40	
FCF zdyskontowany	1 023,06	1 586,18	518,31	157,17	334,13	509,50	507,03	507,03	509,50	509,50	512,55	513,03	497,68	
Wartość Spółki Łączna														7 987,68

Dane w tys. PLN.

Wartość aktywów netto została wyliczona na podstawie danych z bilansu spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO SKA na dzień 31.12.2011 r. jako różnica pomiędzy wartością aktywów obrotowych a sumą zobowiązań.

Pozycje	Wartość w tys. zł
Aktywa Obrotowe	20 884,37
Zobowiązania	-17 567,55
<b>Wartość aktywów netto</b>	<b>3 316,82</b>

Wartość rezydualna została określona na podstawie prognozowanej wartości towarów na dzień 31.12.2012 r.

**A.1.50 8.5.5 WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE SKA**

W związku z wytycznymi MSR 36 Spółka WIKANA S.A. przygotowała test na utratę wartości Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE SKA na dzień bilansowy 31.12.2010 r.

Test uwzględnia porównanie wartości bilansowej aktywów przypisanych do Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE SKA i porównuje tą wartość z wartością z użytkowania.

W związku z wytycznymi MSR 36 Spółka WIKANA S.A. przygotowała test na utratę wartości Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE SKA na dzień bilansowy 31.12.2011 r.

Test uwzględnia porównanie wartości bilansowej aktywów przypisanych do Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE SKA i porównuje tą wartość z wartością z użytkowania.

Test utraty wartości Spółki	Wartość tys. zł	Wartość z użytkowania w oparciu o metodę wyceny przepływów wg DCF
Wartość firmy	1 141,62	
Wartość aktywów	1 156,27	5 262,06
<b>Wartość łączna</b>	<b>2 297,89</b>	<b>5 262,06</b>

**Przesłanki utraty wartości spółki**

Biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową i stały rozwój Spółki, prowadzenie nowych inwestycji, Zarząd Spółki nie widzi przesłanek wskazujących na możliwość utraty wartości aktywów Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE SKA. Potwierdzeniem tej tezy jest przeprowadzony test.

**Założenia**

Dla ustalenia wartości z użytkowania przyjmujemy jako ośrodek generujący przepływy pieniężne grunty i inwestycje wniesione przez WIKANA S.A. do Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE SKA. Ze względu na prowadzoną działalność wszystkie grunty traktowane są jako towary, a inwestycje jako produkcja w toku lub wyroby gotowe i powyższe składniki generują przepływy z prowadzonych na nich projektach deweloperskich. Do wyceny przyjęto przepływy z działalności operacyjnej i finansowej

generowane przez planowane na najbliższy okres (12 miesięcy) inwestycje deweloperskie. Do wyceny wartości rezydualnej przyjęto wartość księgową gruntów na dzień 31.12.2012 r. pomniejszoną o wartość gruntów na których prowadzone są bieżące inwestycje generujące przepływy gotówkowe. W przepływach operacyjnych są uwzględnione koszty finansowe, które są ujmowane jako pozycja powiększająca wydatki związane z realizacją inwestycji.

Do przeprowadzenia wyceny wartości spółki wykorzystano metodę DCF (zdyskontowanych przepływów pieniężnych netto).

$$W = \frac{CF_1}{(1+k_1)^1} + \frac{CF_2}{(1+k_2)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k_n)^n} + \frac{RV}{(1+k_n)^n}$$

gdzie:

W	- wartość wycenianego podmiotu,
CF <sub>n</sub>	- saldo wpływów i wydatków w n-tym roku prognozy,
RV / (1+k <sub>n</sub> ) <sup>n</sup>	- wartość rezydualna zaktualizowana na moment wyceny,
k <sub>n</sub>	- stopa dyskontowa w n-tym roku prognozy.

Stopa dyskontowa wyliczona została wg wzoru na WACC (*Weighted Average Cost of Capital*)

$$WACC = r_w \times \frac{E}{K} + r_o \times \frac{D}{K} \times (1 - T)$$

gdzie:

WACC	- średni ważony koszt kapitału
r <sub>w</sub>	- koszt kapitałów własnych
E	- wartość kapitałów własnych
K	- suma kapitałów własnych i obcych
D	- kapitały obce
r <sub>o</sub>	- koszt używania kapitałów obcych
T	- stopa podatku dochodowego

Przy obliczaniu stopy dyskontowej koszt kapitału własnego został wyliczony na podstawie wzoru poniższego, gdzie jako stopę zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka została wykorzystana średnia stopa zwrotu z 10-letnich obligacji skarbowych notowanych na GPW z dnia 31.12.2011 r., a stopa zwrotu z portfela rynkowego stanowiła średnia wartość roczna wzrostu indeksu WIG z ostatnich 10 lat (2001-2011).

Za koszt kapitału obcego posłużyła wartość stopy WIBOR 1M z dnia 31.12.2011 r. powiększona o marżę bankową w wysokości 3%.

$$r_w = r_f + (r_r - r_f) \times \beta$$

gdzie:

r <sub>f</sub>	- stopa zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka
r <sub>r</sub>	- stopa zwrotu z portfela rynkowego
β	- współczynnik zmiany stopy zwrotu danego papieru wartościowego na zmianę stopy zwrotu portfela rynkowego.

**Wartość rezydualną** wyliczoną na podstawie wartości księgowej gruntów na koniec roku 2012 przyjętych do procesu realizacyjnego z przeznaczeniem pod zaplanowane na najbliższy okres inwestycje.

Wszystkie wyliczenia zostały oparte na podstawie danych z roku 2011 i prognozach na kolejne 12 miesięcy dla Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE SKA.

WYCENA WARTOŚCI SPÓŁKI WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE SKA												
Realna stopa zwrotu z inwestycji nieryzykownych	1,20	%										
Realna stopa zwrotu z portfela rynkowego	10,00	%										
Nominalna stopa zwrotu z inwestycji nieryzykownych	0,80	%										
Nominalna stopa zwrotu z portfela rynkowego	10,00	%										
Współczynnik beta bez obciążenia finansowej	1,00	%										
Współczynnik beta z uwzględnieniem obciążenia finansowej	1,68	%										
Koszt kapitału własnego	27,79	%										
Koszt kapitału obcego	7,99	%										
Efektywna stopa podatku	0%	%										
Koszt kapitału z barczą podatkową	7,99	%										
WACC	18,70%		18,70%	18,70%	18,70%	18,70%	18,70%	18,70%	18,70%	18,70%	18,70%	18,70%
Okres	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Współczynnik dyskonta	1	0,842034355	0,842034355	0,842034355	0,842034355	0,842034355	0,842034355	0,842034355	0,842034355	0,842034355	0,842034355	0,842034355
Rok	2011-12-31	2012-02-28	2012-02-28	2012-02-28	2012-02-28	2012-02-28	2012-02-28	2012-02-28	2012-02-28	2012-02-28	2012-02-28	2012-02-28
Przepływy z działalności operacyjnej		-25,23	6,72	-29,31	-29,01	-27,70	-29,02	-24,25	-29,02	2 090,55	750,79	-29,17
Przepływy z działalności inwestycyjnej												
Przepływy z działalności finansowej												
Wartość rezydualna												925,85
FCF		-28,23	6,72	-29,31	-28,61	-27,70	-26,62	-24,25	-26,62	2 696,55	750,79	-29,17
FCF zdyskontowany		-23,77	5,66	-24,68	-24,09	-23,33	-22,42	-20,42	-22,42	2 270,59	632,19	-24,57
Wartość Spółki Łączna												5 262,00

Dane w tys. PLN.

Wartość aktywów netto została wyliczona na podstawie danych z bilansu spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE SKA na dzień 31.12.2011 r. jako różnica pomiędzy wartością aktywów obrotowych a sumą zobowiązań.

Pozycje	Wartość w tys. zł
Aktywa Obrotowe	5 770,70
Zobowiązania	-4 614,43
<b>Wartość aktywów netto</b>	<b>1 156,27</b>

Wartość rezydualna została określona na podstawie prognozowanej wartości towarów na dzień 31.12.2012 r.

## 8.7 Ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych

Spółki z Grupy Kapitałowej wykorzystują szereg instrumentów finansowania działalności. Są wśród nich klasyczne instrumenty finansowania kapitałem obcym takie jak kredyty oraz papiery dłużne.

Ponadto spółki korzystają z finansowania kapitałem własnym pochodzącym z zysku lub dokapitalizowania przez właścicieli.

Tabela 18. Ujawnienia w zakresie instrumentów finansowych.

Wyszczególnienie	NOTA	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik- przeznaczone do obrotu	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	wyceniane w wartości godziwej przez wynik – przeznaczone do obrotu	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	RAZEM
Pożyczki:			8 205				8 205
- część długoterminowa	11 (2)		7 609				7 609
- część krótkoterminowa	11 (1)		596				596
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności:			28 280				28 280
- część długoterminowa	7		505				505
- część krótkoterminowa	7,9		27 775				27 775
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12		5 643				5 643
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:						-67 504	-67 504
- część długoterminowa	16					-39 223	-39 223
- część krótkoterminowa	18, 21					-28 281	-28 281
Kredyty i pożyczki:						-50 428	-50 428
- część długoterminowa	14					-28 512	-28 512
- część krótkoterminowa	17					-21 916	-21 916
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu:						-9 456	-9 456
- część długoterminowa	16					-5 973	-5 973
- część krótkoterminowa	20					-3 483	-3 483
RAZEM			42 132	0	0	-127 388	-85 256

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

## 8.8 Pozycje kosztów, przychodów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Tabela 19. Zestawienie podstawowych kategorii ekonomicznych w podziale według kryterium instrumentu finansowego.

Wyszczególnienie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik przeznaczony do obrotu	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	RAZEM
Przychody/koszty z tytułu odsetek		2 393			-3 178	-785
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych						
Utworzenie/odwrócenie odpisów aktualizujących		1 084				1084
RAZEM		3 477			-3 178	299

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

## 8.9 Zarządzanie ryzykiem finansowym

W ramach prowadzonej działalności spółki Grupy Kapitałowej są narażone na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko zmiany cen i ryzyko stóp procentowych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Zarządzania ryzykiem Grupy koncentruje się na nieprzewidywalności zdarzeń rynkowych i finansowych i ma za cel ograniczenie ich niekorzystnego wpływu na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej. Zarząd monitoruje i określa zasady zarządzania ryzykiem, które zostały przedstawione poniżej.

Grupa Kapitałowa WIKANA nie wykorzystuje żadnych pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności Grupy.

### 8.10.1. Ryzyko walutowe

Analizując ryzyko walutowe w Grupie Kapitałowej występuje ono tylko i wyłącznie w przypadku Spółki Multiserwis Sp. z o.o., która część swoich zobowiązań z tytułu najmowanych powierzchni ma nominowane w Euro. W związku ze zmiennością kursu Euro Multiserwis Sp. z o.o. ponosi ryzyko zwiększenia kosztów wynikające ze zmiany kursu. Badając ryzyko założono wzrost lub spadek kursu euro o 5%, co przełoży się na wzrost lub spadek kosztu związanego z prowadzeniem działalności. Tak szacowane ryzyko dla Spółki Multiserwis Sp. o.o. kształtuje się na poziomie +/- 70,86 tys. zł.

Tabela 20. Szacunki dotyczące ryzyka walutowego dla spółki Multiserwis Sp. z o.o.

Kolumna1	Kolumna2	Kolumna3	Kolumna4	Kolumna5	Kolumna6	Kolumna7	Kolumna8	Kolumna9	Kolumna10	Kolumna11	Kolumna12
Podmiot finansujący	Kwota zadłużenia na koniec roku 2011	Stopa bazowa	Stawka WIBOR (p.p.)	Marża (p.p.)	Stopa procentowa na dzień 31.12.2011 r.	Liczba dni efektywnego oprocentowania	Zmiana stopy procentowej o +5%	Zmiana stopy procentowej o -5%	Odsetki walutowo	walutowo przy zmianie stopy procentowej walutowo	przy zmianie stopy procentowej walutowo
Kredyt w BGŻ SA	500	kwartalny średni WIBOR 3M	4,90	2	6,90%	59	7,25%	6,56%	6	6	5
Kredyt BPS	655	miesięczny średni WIBOR 3M	4,98	3	7,98%	181	8,38%	7,58%	26	27	25
Kredyt BPS	826	miesięczny średni WIBOR 3M	4,98	2,5	7,48%	212	7,85%	7,11%	36	38	34
obligacje	26250	wskazany dzień pierwszego miesiąca I i III kw.	4,76	6,25	11,01 %	19900 ,00%	11,56 %	10,46 %	2890,13	3034,63	2745,62
Pożyczka z OIC	36	bazowa	4,26	1	5,26%	396	5,52%	5,00%	1,89	1,99	1,8
Pożyczka z OIC	36	bazowa	4,26	1	5,26%	396	5,52%	5,00%	1,89	1,99	1,8
Pożyczka z OIC	36	bazowa	4,26	1	5,26%	396	5,52%	5,00%	1,89	1,99	1,8
Pożyczka z OIC	36	bazowa	4,26	1	5,26%	396	5,52%	5,00%	1,89	1,99	1,8
Razem kredyty i pożyczki	28374,84								2965,07	3113,35	2816,84
Ryzyko zmiany stopy procentowej										148,28	-148,23

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

### 8.10.2 Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe określane jest jako ryzyko poniesienia straty finansowej w wyniku niewywiązania się klienta z zawartych umów. Analizując ryzyko kredytowe w Grupie Kapitałowej WIKANA należy uznać, iż powyższe ryzyko Spółki Grupy z branży deweloperskiej starają się minimalizować omawiane ryzyko poprzez fakt, że sprzedaż odbywa się na podstawie podpisywanych umów deweloperskich i zaliczek wpłacanych na poczet mieszkań. Końcowe przenoszenie własności (sprzedaż) odbywa się po wpłacie 100% wartości sprzedawanych nieruchomości. Przy działalności handlowej sprzedaż jest gotówkowa i nie występuje możliwość sprzedaży z odroczonym terminem płatności. Należności powstają również przy transakcjach zakupu przedwstępnego lub warunkowego nieruchomości. W tym przypadku powyższe umowy są sporządzane w postaci aktów notarialnych i są dokonywane wpisy informacyjne jak i hipoteczne w księgach wieczystych.

Biorąc pod uwagę najpłynniejsze aktywa, czyli środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych powstaje ryzyko niewypłacenia instytucji finansowej ulokowanej u niej środków. Powyższe ryzyko oceniamy za bardzo małe ponieważ spółka nie dokonuje transakcji spekulacyjnych i inwestycyjnych

na rynku papierów wartościowych lub obligacji. Spółka nadwyżki finansowe lokuje tylko i wyłącznie w bankach, nie lokuje swoich nadwyżek w żadnych instytucjach para bankowych.

### 8.10.3 Ryzyko stopy procentowej

Oceniając ryzyko stopy procentowej w Grupie Kapitałowej WIKANA zostało ono uzależnione od zmiany stopy procentowej dla poszczególnych kredytów i pożyczek, która przełoży się na wzrost lub spadek kosztów związanych z obsługą finansowania. Do oceny została uwzględniona zmiana na poziomie +/- 5 % w stosunku do stopy bazowej i założono utrzymywanie się wartości zadłużenia przez cały rok obrotowy na niezmienionym poziomie. Ryzyko stopy procentowej przy powyższych założeniach kształtuje się na poziomie 116,19 tys. zł i -116,21 tys. zł. Grupa Kapitałowa monitoruje poziom stóp procentowych oferowanych przez poszczególne instytucje finansowe i w przypadku wystąpienia dużych odchyleń może podjąć decyzję o refinansowanie danego kredytu zastępując go ofertą konkurencyjnego banku.

### 8.10.4 Ryzyko płynności finansowej

Ryzyko płynności finansowej jest przedstawiane jako ryzyko wywiązywania się Spółek Grupy z posiadanych zobowiązań w określonym terminie. Spółki Grupy zarządzają tak środkami płatniczymi żeby ich stan umożliwiał terminowe wywiązywanie się z zaciągniętych zobowiązań. Spółka weryfikuje ryzyko płynności poprzez prowadzenie planów sprzedaży oraz sporządza budżety na poszczególne inwestycje weryfikując ich stan realizacji w układzie miesięcznym. Dodatkowo niektóre Spółki Grupy posiadają kredyty obrotowe w rachunku bieżącym umożliwiające pozyskanie dodatkowych środków w przypadku niezamykania się przepływów finansowych.

Poniższe zestawienie przedstawia analizę zobowiązań finansowych Grupy wykazanych na dzień bilansowy w podziale na terminy wymagalności (dane w tys. zł)

### 8.11 Ujawnienia zabezpieczeń na poszczególnych kategoriach aktywów powodujące poprawę warunków kredytowania (zgodnie z MSSF 7 par 15)

Żadna ze spółek z Grupy Kapitałowej w 2011 r. nie zajęła istotnej pozycji pozabilansowej w związku z innym podmiotem niż podmiot powiązany z Grupy Kapitałowej WIKANA.

## 9. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W ciągu 2011 r. nie wystąpiły żadne czynniki o nietypowym charakterze. Jedynymi zdarzeniami, które można uznać za nietypowe ze względu na niewielką częstotliwość występowania była procedura scalenia akcji oraz emisja obligacji korporacyjnych.

Procedura resplitu wpłynęła pozytywnie na poziom płynności akcji spółki. Scalenie nie wywarło wpływu na sytuację finansową Wikany S.A. ani żadnej innej spółki z Grupy Kapitałowej.

Emisja obligacji pozytywnie wpłynęła na poziom płynności śródrocznej w podmiocie dominującym. Jednocześnie pojawienie się papierów dłużnych spowodowało istotną zmianę struktury finansowania majątku oraz wzrost kosztów finansowych.

**10. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności**

Sezonowość sprzedaży dotyczy przede wszystkim działalności Multiserwis Sp. z o.o., zajmującej się handlem detalicznym obuwiem. Popyt na obuwiu w dużej mierze uzależniony jest od warunków pogodowych i zmienności pór roku. Pierwszy kwartał charakteryzuje się zmniejszonym popytem na obuwiu. Największe przychody ze sprzedaży zaobserwować można w okresie zakupów obuwia wiosenno – letniego (II kwartał) oraz obuwia jesienno – zimowego (IV kwartał).

**11. Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności lub segmenty geograficzne jednostki dominującej**

Dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniach finansowych wyodrębniono trzy główne segmenty branżowe działalności Grupy Kapitałowej WIKANA:

- Działalność deweloperska,
- Handel detaliczny obuwiem,
- Odnawialne Źródła Energii

Tabela 21. Informacja o wpływie poszczególnych typów działalności na sposób budowy wyniku finansowego.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w tys. PLN					
		Działalność deweloperska	Handel detaliczny	OZE	Działalność nieprzypisana segmentom	Korekty	RAZEM
1	Przychody ze sprzedaży	100 756	27 225	4 209		16 891	115 298
2	Koszty sprzedanych towarów i materiałów	80 902	16 942	3 209		14 988	86 064
3	Koszty sprzedaży	2 652	8 693			1 446	9 899
4	Koszty zarządu	5 632	1 482	655		382	7 387
5	Pozostałe przychody operacyjne	16 314	63	4		1 862	14 520
6	Pozostałe koszty operacyjne	7 800	300	3		2 404	5 699
7	Zysk operacyjny	20 084	-129	345		-467	20 768
8	Przychody finansowe	162		66	10 625	8 460	2 393
9	Koszty finansowe	1 452	469	10	1 653	406	3 178
10	Zysk z działalności gospodarczej	18 794	-598	401	8 972	7 586	19 983
11	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych						
12	Zysk brutto	18 794	-598	401	8 972	7 586	19 983
13	Obciążenia wyniku brutto	2 517	-30	-24	810	-1 300	1 972
14	Zysk/strata netto	16 277	-567	426	8 162	8 886	18 012
15	Aktywa / Pasywa segmentu	259 281	16 127	24 046	49 669	62 998	286 124

Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA.

Wszystkie przychody z działalności gospodarczej zostały osiągnięte na terytorium Polski.

## 12. Zdarzenia po dniu bilansowym

### 12.1 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

W dniu 29 lutego 2012 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Przedmiotem Walnego Zgromadzenia było:

- podjęcie uchwały o umorzeniu akcji własnych w liczbie 390 273, jakie stanowią nadwyżkę akcji własnych nabytych przez Wikana S.A., zgodnie z udzielonym upoważnieniem, po zakończeniu procedury wyrównania akcjami własnymi niedoborów scaleniowych,
- podjęcie uchwały o obniżeniu kapitału zakładowego o kwotę 78 054,60 złotych w drodze nieodpłatnego umorzenia 390 273 akcji własnych Spółki,
- podjęcie uchwały o zmianie ustępu 1 z paragrafu 10 Statutu Spółki,
- podjęcie uchwały w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej do ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki,
- podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” po zmianach dokonanych w tym zakresie w 2011 roku.

### 12.2 Zmiana treści Statutu Spółki

Rada Nadzorcza Wikana S.A. podjęła w dniu 1 marca 2012 r. uchwałę w przedmiocie ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki uwzględniającego zmianę § 10 ust. 1 Statutu dokonaną na mocy Uchwały nr 6 /II/2012 wyżej wymienionego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki.

Nowy tekst jednolity jeszcze nie został zarejestrowany.

### 12.3 Umowy znaczące

Po zakończeniu roku 2011 r. i do dnia sporządzenia sprawozdania Wikana S.A. podpisała jedną umowę znaczącą ze spółką Baudziedzic Sp. z o.o. Sp. K. Jest to umowa na wykonanie drugiego etapu inwestycji pod nazwą Zielone Tarasy w Rzeszowie (raport bieżący 7/2012).

W omawianym okresie spółka zależna od Wikany S.A. – Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. podpisała umowę przedwstępną za zakupu dziewięciu nieruchomości komercyjnych, o czym Wikana S.A. informowała raportem bieżącym nr 6/2012. Umowa ta została zmieniona w zakresie terminów wypowiedzenia oraz warunków wypowiedzenia, o czym informowano raportem bieżącym nr 12/2012.

Ponadto w styczniu 2012 r. nastąpiło przekroczenie przez pakiet umów podpisanych przez spółkę zależną Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.K.A. z Krośnieńskim Przedsiębiorstwem Budowlanym w Krośnie S.A. progu istotności w wysokości 10% kapitałów własnych Wikany S.A. (raport bieżący nr 1/2012).

### 12.4 Kredyty i pożyczki bankowe

W dniu 25 stycznia 2012 r. podpisano z Bankiem Gospodarki Żywnościowej aneks nr 2 do umowy kredytu obrotowego z dnia 25 stycznia 2011 r. Aneksiem dokonano rolowania kredytu o pięć miesięcy.

W dniu 28 lutego 2012 r. Wikana Project Sp. z o.o. udzieliła spółce Wikana S.A. pożyczki w wysokości 350 tys. PLN. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 28 lutego 2013 r., a odsetek 10 marca 2013 r. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 7,0 p.p. p.a.

W dniu 29 lutego 2012 r. podpisano z Bankiem Gospodarki Żywnościowej aneks nr 4 do umowy kredytu obrotowego z dnia 15 kwietnia 2011 r. Aneksiem zmieniono sposób zabezpieczenia kredytu.

W dniu 13 marca 2012 r. Wikana S.A. podpisała z Bankiem Pocztowym umowę kredytu obrotowego nieodnawialnego w wysokości 2 500 tys. PLN. Termin wymagalności kredytu określono jako 12 marca 2013 r. Oprocentowanie jest zmienne i wynosi WIBOR 1M + 2,5 p.p. p.a.

### **12.5 Otrzymane poręczenia i gwarancje**

Na mocy umowy ramowej o współpracy z dnia 13 marca 2012 r. w zakresie ustalania zasad udzielania zabezpieczeń rzeczowych i osobistych Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A. udostępniła Spółce Wikana S.A. 26 wyodrębnionych lokali mieszkalnych (powstałych w ramach inwestycji Quadroom w Legnicy) jako zabezpieczenie kredytu. Z tego tytułu Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A. pobiera opłatę w wysokości 0,5 p.p. p.a. wartości hipoteki za każdy rozpoczęty kwartał obowiązywania zabezpieczenia kredytu. Ponadto kredyt ten jest zabezpieczony cesją z polisy ubezpieczeniowej dla wskazanych nieruchomości, poprzez przystąpienie do długu Wikany Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A. oraz pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy oraz przystępującego do długu, prowadzonych przez kredytodawcę.

### **12.6 Pożyczki otrzymane**

W dniu 28 lutego 2012 r. Wikana S.A. podpisała z Wikana Project Sp. z o.o. umowę pożyczki w wysokości 350 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 7,0 p.p. p.a. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 28 lutego 2012 r., a odsetek – 10 marca 2013 r.

W dniu 9 marca 2012 r. Wikana S.A. podpisała z Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A. umowę pożyczki w wysokości 100 000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 7,0 p.p. p.a. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 31 marca 2012 r., a odsetek – 10 kwietnia 2013 r.

### **12.7 Pożyczki udzielone**

W dniu 9 marca 2012 r. Wikana S.A. udzieliła spółce Wikana Bioenergia Sp. z o.o. pożyczki w wysokości 4 000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 7 p.p. p.a. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 28 lutego 2012 r., a odsetek na 10 marca 2012 r.

### **12.8 Wikana Invest Sp. z o.o.**

W dniu 21 lutego 2012 r. odbyło się uroczyste wmurowanie kamienia węgielnego pod budowę centrum biurowo-magazynowego w Lublinie (Wikana Business Park).

#### **A.1.51 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.K.A.**

W dniu 5 stycznia 2012 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.K.A. podpisała umowę z Krośnieńskim Przedsiębiorstwem Budowlanym w Krośnie S.A. na realizację III etapu Osiedla Generalskiego w Krośnie (raport bieżący nr 1/2012).

#### **A.1.52 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A.**

W dniu 13 lutego 2012 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. podpisała umowę przedwstępną zakupu dziewięciu nieruchomości komercyjnych od Redevco Gamma Polska Sp. z o.o. (raport bieżący nr 6/2012). Umowę w zakresie terminu odstąpienie zmieniono 5 marca 2012 r. (raport bieżący nr 12/2012).

**A.1.53 Wikana Project Sp. z o.o.**

W dniu 6 lutego 2012 r. Pan Ryszard Zając został powołany na funkcję Prokurenta spółki.

**13. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej**

Wikana S.A. ani jednostki zależne od Spółki Wikana S.A. nie są stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Wikana S.A. lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Wikana S.A.

Wikana S.A. ani żadna jednostka z Grupy Kapitałowej Wikana nie są stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Wikana S.A.

**14. Informacja o wynagrodzeniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej**

Tabela 22. Wartość wynagrodzeń, nagród oraz korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale Emitenta.

Lp.	Wyszczególnienie	2011 rok
Rada Nadzorcza (brutto w tys. zł)		
1.	Krzysztof Misiak	30
2.	Adam Buchajski	30
3.	Agnieszka Buchajska	30
4.	Piotr Zawisłak	30
5.	Tomasz Filipiak	30
<b>Razem Rada Nadzorcza</b>		<b>150</b>
Zarząd (brutto w tys. zł)		
1.	Sylwester Bogacki	114
2.	Tomasz Grodzki	144
<b>Razem Zarząd</b>		<b>258</b>
Wynagrodzenie z tyt. pełnienia funkcji we władzach jedn. podporządkowanych (brutto w tys. zł)		
1.	Sylwester Bogacki	6
2.	Tomasz Grodzki	26,77
<b>Razem</b>		<b>32,77</b>

Źródło: Wikana S.A.

**15. Informacja o łącznej wysokości wynagrodzenia wynikającego z umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych**

DORADCA Zespół Doradców Finansowo – Księgowych Sp. z o.o., dokonująca badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Wikana S.A. za 2010 r. otrzyma umówioną cenę netto w wysokości 19.000 PLN. Z tyt. badania jednostkowych sprawozdań finansowych spółek podporządkowanych DORADCA Zespół Doradców Finansowo – Księgowych Sp. z o.o. a łączne wynagrodzenie w kwocie 6.500 PLN.

W 2010 r. Wikana S.A. korzystała z dodatkowych usług podmiotu dokonującego badania tj. ze sprawdzenia prognozy wyników. Wynagrodzenie netto z tego tytułu wynosi 4.500 PLN.

## 16. Stan zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej WIKANA w 2010 r. wynosiło 205,79 osób. W roku 2010 wyniosło ono 211 osób, nastąpił więc spadek przeciętnego zatrudnienia o -2,47%.

## 17. Rezerwy na świadczenia pracownicze

Przekazane dane obejmują 24 pracowników (stan na 31.12.2011 r.)

Struktura grupy wg przedstawionych danych jest następująca:

	Kobiety	Mężczyźni	Ogółem
Liczba osób	17	7	24
Średni wiek (w latach)	31	31	31
Średnie wynagrodzenie	3 858,71	6 134,29	4 522,42

### 17.1 Założenia techniczne oraz zasady wyliczeń

Parametrami, które mają istotny wpływ na wysokość wartości obecnej zobowiązań są:

- stopa mobilności (rotacja) pracowników,
- stopa procentowa,
- stopa wzrostu płac.

Pierwszym z parametrów są założenia dotyczące mobilności zatrudnionych pracowników. Zastosowano współczynniki zależne od wieku w sposób następujący:

Dla osób w wieku do 40 lat – 5%

Dla osób w wieku od 41 do 45 lat – 4%

Dla osób w wieku od 46 do 50 lat – 3%

Dla osób w wieku powyżej 50 lat – 1%

Ponadto w kalkulacjach przyjęto następujące założenia:

- ze względu na długi horyzont czasowy rozpatrywanych zobowiązań, założono realną stopę zwrotu z inwestycji na poziomie 5,90% rocznie;
- prawdopodobieństwa zgonu oparto na wskaźnikach umieralności opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny (Trwanie Życia 2010 r., Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, 2010 r.);
- ze względu na brak wyczerpujących danych historycznych dotyczących nabywania prawa do renty inwalidzkiej prawdopodobieństwa inwalidztwa oparto na statystykach dotyczących orzekania grup inwalidzkich przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych;
- stopa wzrostu płac została przyjęta na poziomie 2,8%;
- obliczenia zostały dokonane w złotych polskich.

Kalkulacja rezerwy została wykonana dla osób obecnie zatrudnionych i nie dotyczy osób, które zostaną przyjęte do pracy w przyszłości.

Wyliczenia polegają na wyznaczeniu obecnej (zdyskontowanej) wartości odprawy emerytalnej, do której pracownik nabył prawo wg stanu na dzień kalkulacji proporcjonalnie do ilorazu stażu pracownika w momencie kalkulacji w stosunku do stażu w momencie wypłaty świadczenia. Uwzględnia się przy tym, że bazowe wynagrodzenie każdego z pracowników będzie się zmieniać w czasie wg określonych założeń.

## 17.2 Dokumentacja techniczna

---

Dokumentacja techniczna na potrzeby wyliczenia wartości obecnej zobowiązań z tytułu odpraw emerytalno-rentowych.

### A.1.54 Oznaczenia

---

x	- wiek pracownika
st(x)	- staż pracownika w wieku x
PODS(x)	- kwota świadczenia pracowniczego dla pracownika w wieku x
${}_n p_x$	- prawdopodobieństwo, że osoba w wieku x przeżyje n lat, nie przejdzie na rentę w ciągu n lat i nadal będzie pracownikiem)
$q_x^{inw}$	- prawdopodobieństwo, że osoba w wieku x przejdzie na rentę w najbliższym roku
i	- stopa techniczna
i1	- stopa wzrostu płac
v	- czynnik dyskontujący = $\frac{1}{1+i}$
w	- wiek emerytalny
j	- wiek pracownika w momencie wypłaty nagrody jubileuszowej
PW	- miesięczne wynagrodzenie
IL	- przeciętna ilość dni roboczych w miesiącu równa 21
LD	- ilość niewykorzystanych dni urlopowych według stanu na 31-12-2011

Podstawa wypłacania powyższych wielkości jest ustalona zgodnie z obowiązującymi przepisami i przy założeniu wzrostu płac.

## 17.3 Rezerwa na świadczenia pracownicze (wartość obecna świadczeń)

---

### A.1.55 Świadczenie z tytułu odprawy emerytalnej

---

Wartość obecna zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych dla pracownika w wieku x obliczana jest następująco:

$$ODE(x) = \frac{st(x)}{st(w)} \cdot v^{w-x-1} \cdot {}_{w-x} p_x \cdot PODS(w)$$

### A.1.56 Świadczenie z tytułu odprawy rentowej

Wartość obecna zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych dla pracownika w wieku  $x$  obliczana jest następująco:

$$ODR(x) = st(x) \cdot \sum_{n=0}^{w-x-1} \frac{1}{st(x+n)} \cdot {}_n p_x \cdot v^n \cdot q_{x+n}^{inw} \cdot PODS(x+n)$$

### A.1.57 Rezerwa na niewykorzystane urlopy

$$ROE = \frac{PW}{IL} \cdot LD$$

## 17.4 Zasady wypłacania świadczeń

Przyjęto, że prawo do odprawy emerytalnej przysługuje każdemu pracownikowi, który osiągnął wiek emerytalny. Dla osób będących już emerytami bądź rencistami (którzy otrzymali odprawę) rezerwy nie tworzy się.

## 17.5 Odprawy emerytalne i rentowe

Pracownikom przechodzącym na rentę inwalidzką lub emeryturę przysługuje jednorazowa odprawa w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia.

## 17.6 Wyniki

31.12.2011 r.

Wartość rezerwy z tytułu:	
Odpraw emerytalnych	1 717,16
Odpraw rentowych	473,24
<b>Łącznie</b>	<b>2 190,40</b>

### Zobowiązania krótkoterminowe

Przez zobowiązania krótkoterminowe, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości rozumie się świadczenia, które mają być wypłacone w ciągu najbliższych 12 miesięcy.

	Zobowiązania z tytułu		
	odprawy emerytalne	odprawy rentowe	razem
Krótkoterminowe	0,00	115,89	115,89
Długoterminowe	1 717,16	357,35	2 074,51
<b>Łącznie</b>	<b>1 717,16</b>	<b>473,24</b>	<b>2 190,40</b>

### Rezerwy w podziale na MPK

W poniższej tabeli przedstawiono wartość zobowiązań przypadająca na poszczególne Miejsca Powstawania Kosztów.

MPK	odprawy emerytalne	odprawy rentowe	liczba pracowników
BS	316,72	197,67	1
CP	0,00	1,24	1
DD	0,00	0,43	1
DM	0,00	0,30	1
FW	75,44	17,76	1
GT	125,50	90,78	1
GW	0,00	2,15	1
KJ	0,00	11,71	1
KK	0,00	0,63	1
KP	0,00	2,39	1
MA	12,84	5,96	1
MG	7,04	8,47	1
MK	27,89	10,06	1
MT	1,00	1,09	1
OA	0,00	0,79	1
SM	37,23	10,52	1
SS	160,28	35,94	1
SU	45,78	13,18	1
ŚM	49,31	14,84	1
TE	24,90	8,99	1
TJ	12,71	5,00	1
WA	0,00	1,78	1
WB	820,52	30,24	1
WJ	0,00	1,32	1
<b>Razem</b>	<b>1 717,16</b>	<b>473,24</b>	<b>24</b>

Rezerwa na niewykorzystane urlopy na 31.12.2011 wynosi: 137 388,98

MPK	Rezerwa na niewykorzystane urlopy
BS	47 619,05
CP	1 238,10
DD	882,00
DM	1 002,86
FW	5 470,48
GT	13 142,86
GW	500,00
KJ	1 898,57
KK	771,43
KP	1 000,00
MA	0,00

MG	3 928,57
MK	8 026,67
MT	8,06
OA	882,00
SM	5 946,43
SS	12 434,29
SU	3 027,43
ŚM	4 663,52
TE	6 000,00
TJ	2 964,29
WA	4 161,90
WB	10 633,33
WJ	1 187,14
<b>Razem</b>	<b>137 388,98</b>

**18. Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji jednostki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych WIKANA S.A., będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących (dla każdej osoby oddzielnie)**

Tabela 23. Zestawienie stanów posiadanych akcji Spółki przez członków organów Spółki oraz wyższej kadry zarządzającej.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji na dzień 31 grudnia 2011 r.	Wartość nominalna akcji posiadanych na dzień 31 grudnia 2011 r.
Sylwester Bogacki	Prezes Zarządu	0	0,00
Krzysztof Misiak	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00
Adam Buchajski	Członek Rady Nadzorczej	104 781 364	20 956 272,80
Agnieszka Buchajska	Członek Rady Nadzorczej	5 952 844	1 190 568,80
Piotr Zawisłak	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00
Tomasz Filipiak	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00
Tomasz Grodzki	Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych	0	0,00

Robert Gajor	Prokurent	240	48,00
--------------	-----------	-----	-------

Źródło: Wikana S.A.

## 19. Szacunki księgowe i założenia

Sporządzenie skonsolidowanego 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.

Istotne szacunki i związane z nimi założenia stosowane przy sporządzaniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego były takie same jako stosowane przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku.

## 20. Kursy euro

Dane w tysiącach EURO przeliczone zostały według kursów ogłaszanych przez Prezesa NBP:

### 1. ROK 2011:

– pozycje aktywów i pasywów bilansu według kursu 1EUR = 4,4168 PLN (kurs średni na 31.12.2011);

– pozycje rachunku zysków i strat według kursu 1EUR = 4,1401 PLN (średni kurs na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2011 – 31.12.2011);

### 2. ROK 2010:

– pozycje aktywów i pasywów bilansu według kursu 1EUR = 3,9603 PLN (kurs średni na 31.12.2010);

– pozycje rachunku zysków i strat według kursu 1EUR = 4,0044 PLN (średni kurs na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2010 – 31.12.2010);

Lublin, dnia 12 marca 2011 r.

Sporządził:

Zatwierdził: