



**Wybrane informacje objaśniające
do skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego dla Grupy Kapitałowej WIKANA
za 2012 r.**

**Lublin
30 kwietnia 2013 r.**

SPIS TREŚCI

1. Dane ogólne.....	5
1.1 Nazwa jednostki dominującej: WIKANA S.A.....	5
1.2 Siedziba jednostki dominującej: 22-703 Lublin, Cisowa 11.....	5
1.3 Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym.....	5
1.4 Przedmiot działalności podmiotu dominującego.....	5
1.5 Opis organizacji grupy kapitałowej, dla jednostka jest podmiotem dominującym, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.....	6
A.1.1 Struktura Grupy Kapitałowej.....	6
A.1.2 Wikana S.A.	9
A.1.3 Wikana Bioenergia Sp. z o.o.	9
A.1.4 Wikana Invest Sp. z o.o.	9
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.....	10
A.1.8 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna.....	10
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.....	11
A.1.11 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina Spółka komandytowo-akcyjna.....	11
A.1.12 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa Spółka komandytowo-akcyjna.....	11
A.1.13 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna.....	11
A.1.14 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna.....	12
A.1.15 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna.....	12
A.1.16 Zielone Tarasy Spółka Akcyjna.....	12
A.1.17 Multiserwis S.A.	12
A.1.18 Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.....	13
A.1.19 Wikana Property Sp. z o.o.....	13
A.1.20 Wikana Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.....	13
A.1.21 Podmioty powstałe w 2013 r.	13
2. Czas działalności spółek.....	14
3. Okres objęty sprawozdaniem.....	14
4. Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej.....	14
4.1 Zarząd.....	14
4.2 Rada Nadzorcza.....	14
5. Zgodność sprawozdań finansowych z MSSF.....	14
5.1 Zgodność przyjętych standardów.....	14
5.2 Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności MSSF.....	15
5.3 Nowe standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE, które mają zastosowanie do lat obrotowych rozpoczynających się po 1 stycznia 2012 r.....	15
5.4 Nowe standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE lub wchodzące w życie po dniu bilansowym 31 grudnia 2012.....	16
6. Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdań finansowych.....	17
6.1 Rok obrotowy.....	17
6.2 Stosowane waluty.....	17
6.3 Sposób sporządzania sprawozdania finansowego.....	17
6.4 Nadrzędne zasady rachunkowości.....	17
6.5 Zasady konsolidacji.....	17

6.6	Szacunki.....	18
6.7	Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności.....	18
6.8	Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego.....	18
6.8.1.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	18
6.8.2.	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży.....	19
6.8.3.	Nieruchomości inwestycyjne.....	19
6.8.4.	Wartości niematerialne.....	20
6.8.5.	Aktywa finansowe.....	20
6.8.6.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	21
6.8.7.	Zapasy.....	22
6.8.8.	Rozliczenia międzyokresowe.....	22
6.8.9.	Środki pieniężne.....	23
6.8.10	Aktywa warunkowe.....	23
6.8.11	Zobowiązania.....	23
6.8.12.	Rezerwy.....	24
6.8.13.	Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych.....	24
6.8.14.	Finansowanie zewnętrzne kontraktów budowlanych.....	24
6.8.15.	Zobowiązania warunkowe.....	25
6.8.16.	Koszty sprzedaży.....	25
6.8.17.	Metody ustalania wyniku finansowego.....	25
6.8.18.	Zaokrąglenia.....	26
7.	Zmiany i uzupełnienie zasad rachunkowości opublikowanych w ostatnim raporcie rocznym.....	26
8.	Zwięzły opis istotnych ujawnień.....	26
8.1	Sprzedaż notarialna mieszkań.....	26
8.2	Rozwój segmentu komercyjnego.....	28
8.3	Wikana S.A.....	28
A.1.1	Działalność podstawowa.....	28
A.1.2	Walne Zgromadzenia.....	29
A.1.3	Zmiana Statutu.....	30
A.1.4	Zmniejszenie liczby akcji.....	30
A.1.5	Wprowadzenie obligacji serii S01 na rynek detaliczny ASO.....	30
A.1.6	Program Wspierania Płynności.....	30
8.4	Wikana Project Sp. z o.o.....	30
8.5	Wikana Invest Sp. z o.o.....	31
8.6	Multiserwis S.A.....	31
8.7	Wikana Bioenergia Sp. z o.o.....	31
8.8	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.....	32
8.9	Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.....	32
8.10	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna.....	32
8.11	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna.....	32
8.12	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna.....	32
8.13	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna.....	33
8.14	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A.....	33
8.15	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna.....	34
8.16	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna.....	36
8.17	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna.....	36
8.18	Zielone Tarasy S.A.....	36
8.19	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa SKA.....	37
8.20	Test na utratę wartości firmy.....	37

8.21	Ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych.....	37
8.22	Aktywa warunkowe.....	38
8.23	Zobowiązania warunkowe podlegające szacowaniu co do wartości.....	39
8.24	Zobowiązania warunkowe niepodlegające szacowaniu co do wartości.....	40
8.25	Pozycje kosztów, przychodów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych.....	40
8.26	Zarządzanie ryzykiem finansowym	40
A.1.1	Ryzyko walutowe.....	41
A.1.2	Ryzyko kredytowe	41
A.1.3	Ryzyko stopy procentowej	42
A.1.4	Ryzyko płynności finansowej	44
8.27	Ujawnienia zabezpieczeń na poszczególnych kategoriach aktywów powodujące poprawę warunków kredytowania (zgodnie z MSSF 7 par 15).....	45
9.	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	45
10.	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności.....	45
11.	Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności lub segmenty geograficzne jednostki dominującej.....	45
12.	Zdarzenia po dniu bilansowym	48
12.1	Zmiana podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.....	48
12.2	Wikana Invest Sp. z o.o.....	48
12.3	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina SKA	48
12.4	Wikana Property Sp. z o.o. Delta SKA.....	49
12.5	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa SKA.....	49
13.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	49
14.	Informacja o wynagrodzeniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej.....	50
15.	Informacja o łącznej wysokości wynagrodzenia wynikającego z umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych.....	50
16.	Stan zatrudnienia.....	50
17.	Rezerwy na świadczenia pracownicze	50
17.1	Założenia techniczne oraz zasady wyliczeń.....	51
17.2	Dokumentacja techniczna.....	51
A.1.1	Oznaczenia	52
17.3	Rezerwa na świadczenia pracownicze (wartość obecna świadczeń)	52
A.1.1	Świadczenie z tytułu odprawy emerytalnej.....	52
A.1.2	Świadczenie z tytułu odprawy rentowej.....	52
A.1.3	Rezerwa na niewykorzystane urlopy.....	52
17.4	Zasady wypłacania świadczeń.....	53
17.5	Odprawy emerytalne i rentowe.....	53
17.6	Wyniki.....	53
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).....	53
19.	Szacunki księgowe i założenia	54
20.	Kursy euro	54

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 Lublin Wschód w Lublinie, VI 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 żywnością (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-księgowa 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 2012 r. miały miejsce następujące zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej:

- 1) zawiązanie spółki Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa SKA – zarejestrowana w dniu 4 kwietnia 2012 r.,
- 2) zawiązanie spółki Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Beta SKA – spółka nie została zarejestrowana w KRS zgodnie z decyzją Zarządu podmiotu dominującego, wobec czego na dzień przekazania raportu podmiot o wskazanej nazwie nie istnieje,
- 3) zawiązanie spółki Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Delta SKA - spółka nie została zarejestrowana w KRS zgodnie z decyzją Zarządu podmiotu dominującego, wobec czego na dzień przekazania raportu podmiot o wskazanej nazwie nie istnieje,
- 4) zawiązanie spółki Wikana Property Sp. z o.o. w dniu 28 sierpnia 2012 r., podmiot został zarejestrowany w KRS w dniu 4 grudnia 2012 r.,
- 5) powołanie aktem notarialnym z 5 grudnia 2012 r. spółki Wikana Property Sp. z o.o. Beta SKA (na dzień sporządzenia niniejszego raportu spółka nie została jeszcze zarejestrowana w KRS),
- 6) powołanie aktem notarialnym z 5 grudnia spółki Wikana Property Sp. z o.o. Delta SKA (podmiot zarejestrowany w 2013 r.).

Ponadto po zakończeniu okresu sprawozdawczego miały miejsce następujące zmiany:

- 1) zmiana formy prawnej na spółkę akcyjną spółki Multiserwis (zmiana zarejestrowana w dniu 21 stycznia 2013 r.),
- 2) zmiana formy prawnej na spółkę akcyjną spółki oraz Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy SKA – obecna nazwa Zielone Tarasy S.A. (zmiana zarejestrowana w dniu 12 lutego 2013 r.),
- 3) zarejestrowanie w KRS spółki Wikana Property Sp. z o.o. Delta SKA,
- 4) zarejestrowanie w KRS spółki Wikana Property Sp. z o.o. Beta SKA
- 5) powołanie aktem notarialnym z 15 stycznia 2013 r. spółki Wikana Property Sp. z o.o. Podpromie SKA,
- 6) powołanie aktem notarialnym z 15 stycznia 2013 r. spółki Wikana Property Sp. z o.o. Panorama SKA (na dzień sporządzenia niniejszego raportu spółka nie została jeszcze zarejestrowana w KRS),
- 7) powołanie aktem notarialnym z 15 stycznia 2013 r. spółki Wikana Property Sp. z o.o. Zielone Tarasy SKA.
- 8) sprzedaż akcji Wikana Property Sp. z o.o. Delta SKA z Wikana SA do Wikana Project Sp. z o.o.,
- 9) zawiązanie spółki Wikana Property Sp. z o.o. Krosno SKA.

Tabela. Zestawienie podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej WIKANA. Stan na dzień 30 kwietnia 2013 r.

Lp.	Nazwa i adres siedziby jednostki	Status jednostki w Grupie Kapitałowej WIKANA	Procentowy udział Wikana S.A. w głosach oraz kapitale zakładowym
1.	Wikana S.A. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka dominująca	-
2.	Wikana Invest Sp. z o.o. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
3.	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
4.	Wikana Project Sp. z o.o. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
5.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
6.	Multiserwis S.A. ul. Grochowska 278/303, 03-841 Warszawa	Jednostka bezpośrednio zależna	100
7.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
8.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
9.	Zielone Tarasy S.A. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
10.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
11.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
12.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
13.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
14.	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100**
15.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina Spółka komandytowo-akcyjna ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
16.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa Spółka komandytowo-akcyjna ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100****
17.	Wikana Property Sp. z o.o. Beta Spółka komandytowo-akcyjna ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
18.	Wikana Property Sp. z o.o. Delta Spółka komandytowo-akcyjna ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*****
19.	Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
20.	Wikana Property Sp. z o.o. ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
21.	Wikana Property Sp. z o.o. Panorama Spółka Komandytowo-Akcyjna ul. Krzyżanowskiego 6/A lok.11, 35-327 Rzeszów	Jednostka bezpośrednio zależna	100***
22.	Wikana Property Sp. z o.o. Podpromie Spółka Komandytowo-Akcyjna ul. Krzyżanowskiego 6/A lok.11, 35-327 Rzeszów	Jednostka bezpośrednio zależna	100***

23.	Wikana Property Sp. z o.o. Zielone Tarasy Spółka Komandytowo-Akcyjna ul. Krzyżanowskiego 6/A lok.11, 35-327 Rzeszów	Jednostka bezpośrednio zależna	100***
24.	Wikana Property Sp. z o.o. Krosno Spółka Komandytowo-Akcyjna ul.Cisowa 11, 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.

*** pośredni udział Wikana S.A. poprzez łączny stan posiadania Wikana S.A. i Wikana Property Sp. z o.o.

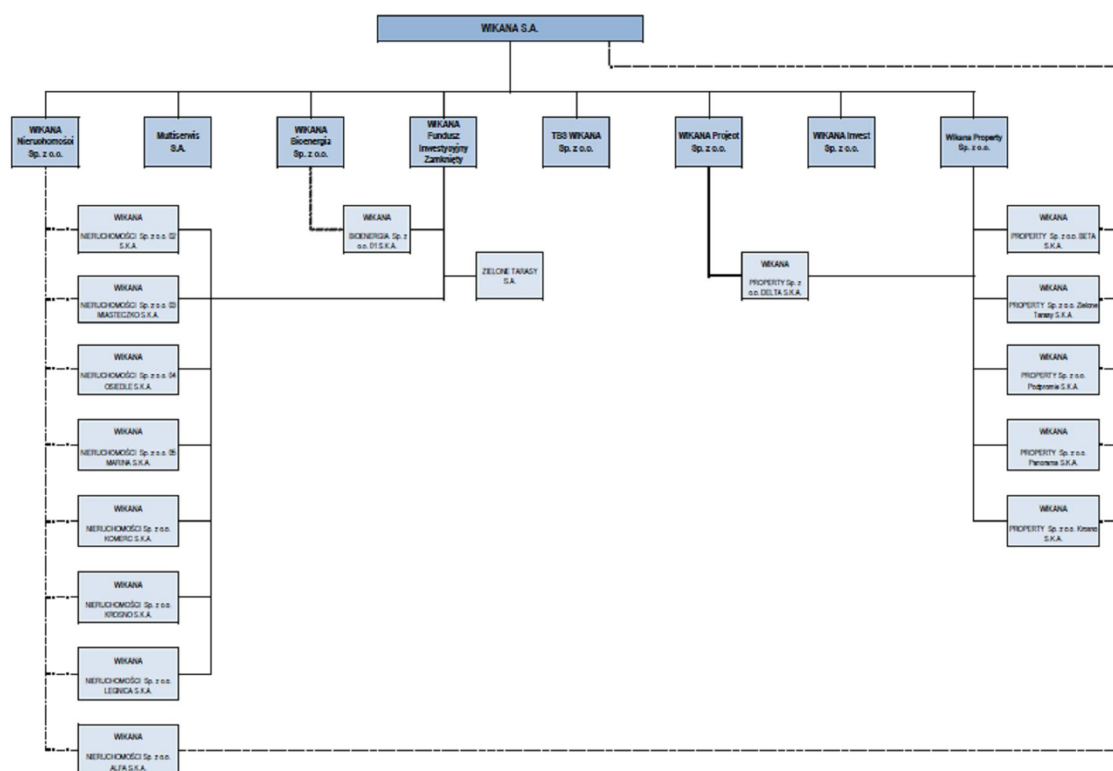
****pośredni udział Wikana S.A. poprzez łączny stan posiadania Wikana S.A. i Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.

*****pośredni udział Wikana S.A. poprzez łączny stan posiadania Wikana Property Sp. z o.o. i Wikana Project Sp. z o.o.

Na koniec okresu sprawozdawczego WIKANA S.A. była podmiotem dominującym w rozumieniu art. 3 pkt. 37) lit. a) ustawy o rachunkowości dla siedmiu spółek z ograniczoną odpowiedzialnością oraz dwunastu spółek komandytowo-akcyjnych, z uwagi na fakt posiadania bezpośrednio lub pośrednio 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 2012 r. funkcjonowały następujące Biura Sprzedaży (poza miastem Lublin):

- 1) w Zamościu,
- 2) w Janowie Lubelskim
- 3) w Bilgoraju,
- 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 wytwarzania 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 się budowa pierwszej biogazowni metanowej w Piaskach. Obecnie trwają przygotowania do budowy biogazowni w Kraśniku.

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 „PBE 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.m². 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 i produkcyjne, 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. W ciągu 2012 r. spółka realizowała w Puławach pod nazwą Osiedle Olimpijskie. W październiku spółka zbyła niezakończony projekt budowlany na rzecz podmiotu z Grupy Kapitałowej: Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle SKA.

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 w zakresie usług projektowych oraz przygotowania inwestycji.

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. na dzień 31 grudnia 2012 r. była komplementariuszem dziewięciu spółek z Grupy Kapitałowej Wikana:

- 1) WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 Spółka Komandytowo-Akcyjna,
- 2) WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO Spółka Komandytowo-Akcyjna,
- 3) WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE Spółka Komandytowo-Akcyjna,
- 4) WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 05 MARINA Spółka Komandytowo-Akcyjna,
- 5) WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KOMERC Spółka Komandytowo-Akcyjna,
- 6) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. KROSNO Spółka Komandytowo-Akcyjna,
- 7) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka Komandytowo-Akcyjna,
- 8) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. ZIELONE TARASY Spółka Komandytowo-Akcyjna,
- 9) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa Spółka Komandytowo-Akcyjna.

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 prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa podkarpackiego i lubelskiego. W IV kw. 2012 r. Spółka kontynuowała realizację inwestycji w Janowie Lubelskim oraz Jarosławiu.

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 oraz budynek UNiCity. 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 etap sprzedaży notarialnej Świerkowej Alei 5 w Zamościu, Osiedla Narutowicza II w Biłgoraju oraz Osiedla Olimpijskiego w Puławach.

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.

W roku 2012 spółka realizowała również projekt deweloperski pod nazwą „Sky House”. W lutym 2013 r. spółka zbyła inwestycję na rzecz podmiotu z Grupy Kapitałowej: Wikana Property Sp. z o.o. Delta SKA

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 S.A.

Spółka prowadzi działalność deweloperską komercyjną w Inowrocławiu, Lesznie i Kalisz polegającą na wynajmowaniu nieruchomości komercyjnej.

A.1.13 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna

WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KOMERC Spółka Komandytowo-Akcyjna została zarejestrowana w październiku 2010 r. Podmiot posiada siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność deweloperską komercyjną oraz świadczy usługi najmu tej powierzchni na terenie województw lubelskiego, podkarpackiego, małopolskiego, lubuskiego oraz łódzkiego. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., Wikana FIZ zaś – akcjonariuszem.

A.1.14 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 kilkietapową inwestycję pod nazwą Osiedle Generalskie (Krosno).

A.1.15 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 sprzedane notarialnie 58 mieszkań.

A.1.16 Zielone Tarasy Spółka Akcyjna

Podmiot zarejestrowano 27 maja 2010 r. Celem spółki jest prowadzenie projektów inwestycyjnych z branży odnawialnych źródeł energii. Przedsiębiorstwo posiada siedzibę w Lublinie. Na dzień 31 grudnia 2012 r. komplementariuszem spółki była Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., Wikana FIZ natomiast pełniła 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).

Na dzień przekazania sprawozdania spółka funkcjonuje pod zmienioną nazwą Zielone Tarasy S.A. Na 2013 r. zaplanowany jest debiut spółki na NewConnect.

A.1.17 Multiserwis S.A.

Spółka Multiserwis S.A., 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.

Na dzień przekazania sprawozdania spółka funkcjonuje pod zmienioną nazwą Multiserwis S.A. Na 2013 r. zaplanowany jest debiut spółki na NewConnect.

A.1.18 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.1.19 Wikana Property Sp. z o.o.

Spółka została powołana na mocy Statutu z 28 sierpnia 2012 r. Przedmiotem działalności jest świadczenie usług pośrednictwa sprzedaży dla podmiotów z Grupy Kapitałowej Wikana.

Podmiot na dzień przekazania niniejszego sprawozdania był komplementariuszem dla pięciu spółek:

- 1) Wikana Property Sp. z o.o. Beta SKA,
- 2) Wikana Property Sp. z o.o. Delta SKA,
- 3) Wikana Property Sp. z o.o. Podpromie SKA,
- 4) Wikana Property Sp. z o.o. Panorama SKA,
- 5) Wikana Property Sp. z o.o. Zielone Tarasy SKA.

A.1.20 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.1.21 Podmioty powstałe w 2013 r.

W 2013 r. powstały następujące spółki:

- 1) Wikana Property Sp. z o.o. Beta SKA, której akcjonariuszem jest Wikana S.A., a komplementariuszem Wikana Property Sp. z o.o.,

- 2) Wikana Property Sp. z o.o. Delta SKA, której akcjonariuszem jest Wikana Project Sp. z o.o. a komplementariuszem Wikana Property Sp. z o.o.,
- 3) Wikana Property Sp. z o.o. Panorama SKA, której akcjonariuszem jest Wikana S.A., a komplementariuszem Wikana Property Sp. z o.o.,
- 4) Wikana Property Sp. z o.o. Podpromie SKA, której akcjonariuszem jest Wikana S.A., a komplementariuszem Wikana Property Sp. z o.o.,
- 5) Wikana Property Sp. z o.o. Zielone Tarasy SKA, której akcjonariuszem jest Wikana S.A., a komplementariuszem Wikana Property Sp. z o.o.,
- 6) Wikana Property Sp. z o.o. Krosno SKA, której akcjonariuszem jest Wikana S.A., a komplementariuszem Wikana Property Sp. z o.o.

Wszystkie wyżej wymienione podmioty będą prowadzić działalność deweloperską. Na dzień przekazania sprawozdania jedynie jedna spółka Wikana Property Sp. z o.o. Delta SKA prowadzi podstawową działalność operacyjną w postaci realizacji inwestycji pod nazwą SkyHouse w Lublinie.

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 2012 roku i kończący się 31 grudnia 2012 roku. Porównywalne dane finansowe obejmują okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku.

4. Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej

4.1 Zarząd

W 2012 r. Zarząd składał się z dwóch członków: Pan Sylwester Bogacki – Prezes Zarządu oraz Pan Tomasz Grodzki – Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych.

Do dnia publikacji niniejszego raportu nie nastąpiły żadne zmiany składu osobowego Zarządu.

4.2 Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2012r. 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.

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 2012 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 2012 roku.

WIKANA S.A. zastosowała spójne zasady rachunkowości przy sporządzaniu danych finansowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku z zasadami stosowanymi przy sporządzaniu skonsolidowanych sprawozdań finansowych za 2011 i 2010 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 2012 roku.

5.3 Nowe standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE, które mają zastosowanie do lat obrotowych rozpoczynających się po 1 stycznia 2012 r.

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 2015 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 ocenia, że zmiana może wywrzeć istotny wpływ na sprawozdanie finansowe. 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. Spółka ocenia, że zmiana może wywrzeć istotny wpływ na sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później. Spółka ocenia, że zmiana nie wywrze istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.
- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku. Spółka ocenia, że zmiana nie wywrze istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.
- 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. Spółka ocenia, że nie wywrze istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.
- MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. Spółka ocenia, że zmiana nie wywrze istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. Spółka ocenia, że zmiana nie wywrze istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. Spółka ocenia, że zmiana nie wywrze istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.
- 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. Spółka ocenia, że zmiana nie wywrze istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.
- KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej- mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. Spółka ocenia, że zmiana nie wywrze istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe” – mające zastosowanie od 1 stycznia 2013 r. lub później. Spółka ocenia, że zmiana nie wywrze istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” – mające zastosowanie od 1 stycznia 2013 r. lub później. Spółka ocenia, że zmiana nie wywrze istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.
- 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. Spółka ocenia, że zmiana może wywrzeć istotny wpływ na sprawozdanie finansowe.

5.4 Nowe standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE lub wchodzące w życie po dniu bilansowym 31 grudnia 2012

Następujące nowe standardy i interpretacje lub ich zmiany czekają na zatwierdzenie przez Unię Europejską lub będą obowiązywać po 30 grudnia 2012 r.:

- MSSF 9 Instrumenty finansowe. Nowy standard został opublikowany w dniu 12 listopada 2009 roku i jest pierwszym krokiem RMSR w celu zastąpienia MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena. Po opublikowaniu nowy standard podlegał dalszym pracom i został częściowo zmieniony. Nowy standard wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2015 roku.
- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe. Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i ma zastąpić interpretację SKI 12 Konsolidacja – Jednostki specjalnego przeznaczenia oraz część postanowień MSR 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe. Standard definiuje pojęcie kontroli jako czynnika determinującego czy jednostka powinna zostać objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz zawiera wskazówki pomagające ustalić czy jednostka sprawuje kontrolę czy też nie.
- MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia. Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i ma zastąpić interpretację SKI 13 Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład wspólników oraz MSR 31 Udziały we wspólnych przedsięwzięciach. Standard kładzie nacisk na prawa i obowiązki wynikające ze wspólnej umowy niezależnie od jej formy prawnej oraz eliminuje niekonsekwencję w raportowaniu poprzez określenie metody rozliczania udziałów we wspólnie kontrolowanych jednostkach.
- MSSF 12 Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki. Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i zawiera wymogi ujawnień informacyjnych na temat powiązań pomiędzy podmiotami.
- MSSF 13 Wycena w wartości godziwej. Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 i w założeniu ma ułatwić stosowanie wyceny w wartości godziwej poprzez zmniejszenie złożoności rozwiązań i zwiększenie konsekwencji w stosowaniu zasad wyceny wartości godziwej. W standardzie wyraźnie określono cel takiej wyceny i sprecyzowano definicję wartości godziwej.

- MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe. Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i wynika przede wszystkim z przeniesienia niektórych postanowień dotychczasowego MSR 27 do nowych MSSF 10 oraz MSSF 11. Standard zawiera wymogi w zakresie prezentacji oraz ujawnień w jednostkowym sprawozdaniu finansowym inwestycji w jednostkach stowarzyszonych, zależnych oraz we wspólnych przedsięwzięciach. Standard zastąpi dotychczasowy MSR 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe.
- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach. Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i dotyczy rozliczania inwestycji w jednostkach stowarzyszonych. Określa również wymogi stosowania metody praw własności w inwestycjach w jednostkach stowarzyszonych oraz we wspólnych przedsięwzięciach. Standard zastąpi dotychczasowy MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych.

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 zabezpieczane.

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 ujednolicenie 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 mieszkaniowa, działalność deweloperska komercyjna, odnawialne źródła energii 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 trwale 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 używania.

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

Środki trwale 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 według 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.

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.

6.8.3. Nieruchomości inwestycyjne

Za nieruchomości inwestycyjne według 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.

6.8.4. Wartości niematerialne

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

Wartości niematerialne 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 Kapitałową wartości niematerialnych wynosi od 2 do 25 lat. Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji.

Zaliczana do wartości niematerialnych 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.

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 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.

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.

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 poszczególnych 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 ww. 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”.

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 biernie 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.

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.

6.8.10 Aktywa warunkowe

Aktywa warunkowe to potencjalne składniki aktywów mogące wynikać ze zrealizowanych transakcji gospodarczych, pod warunkiem spełnienia określonych przesłanek nie będących w pełni pod kontrolą spółki. Jako aktywa warunkowe Spółka kwalifikuje jedynie należności sporne, będące przedmiotem sporów sądowych, gdzie Spółka występuje jako powód. Ze względu na trudność w zakresie wiarygodnego ich oszacowania nie podlegają prezentacji co do wartości (ze względu na dynamikę sytuacji procesowej), a jedynie opisowi w informacji dodatkowej.

6.8.11 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 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 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.

6.8.12. 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.

6.8.13. Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych

Produkcja w toku 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.

6.8.14. 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.

6.8.15. Zobowiązania warunkowe

Spółka jako zobowiązanie warunkowe kwalifikuje zobowiązania, które spełniają przynajmniej jeden z warunków

- jest potencjalnym obowiązkiem, który powstaje na skutek przeszłych zdarzeń, a którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub kilku zdarzeń w przyszłości, nad którymi jednostka do końca nie posiada kontroli, na przykład nieodpłatne poręczenie wekslowe kredytu innego podmiotu,
- jest obecnym obowiązkiem, który powstaje na skutek przyszłych zdarzeń a który nie jest ujmowany w sprawozdaniu finansowym gdyż nie jest prawdopodobne żeby Spółka wydatkowała środki pieniężne zawierające w sobie w celu wypełnienia tego obowiązku lub nie jest możliwa wiarygodna wycena kwoty zobowiązania, na przykład sprawy sporne.

Zobowiązania warunkowe nie podlegają ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym, a jedynie w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

Jako zobowiązania warunkowe Spółka kwalifikuje w szczególności:

- 1) nieodpłatnie udzielone poręczenia weksli zabezpieczających kredyty / leasingi innego podmiotu,
- 2) hipoteki na gruncie należącym do Spółki, które zabezpieczają kredyty / leasingi innego podmiotu w przypadku, gdy zgoda na ustanowienie takiego zabezpieczenia została udzielona nieodpłatnie,
- 3) zastawy na papierach wartościowych należących do Spółki, które zabezpieczają kredyty / leasingi innego podmiotu w przypadku, gdy zgoda na ustanowienie takiego zabezpieczenia została udzielona nieodpłatnie,
- 4) zobowiązania sporne, będą przedmiotem spraw sądowych.

Trzy pierwsze kategorie ze względu na łatwość oszacowania ich maksymalnej wielkości podlegają szczegółowej prezentacji jako pozycje pozabilansowe. Z kolei zobowiązania sporne ze względu na trudność w zakresie wiarygodnego ich oszacowania nie podlegają prezentacji co do wartości (ze względu na ewentualność pojawienia się dodatkowych kosztów sądowych w przypadku przegranej, a także często występowania w roli pozwanego również generalnego wykonawcy, który może partycypować w kosztach), a jedynie opisowi w informacji dodatkowej.

6.8.16. 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 przyporządkowuje się poszczególnym inwestycjom w sposób statystyczny dla celów controllingu.

6.8.17. 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.

6.8.18. 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

Jedyna zmiana zasad rachunkowości dotyczy kwalifikacji kosztów osobowych działu sprzedaży do kosztów sprzedaży, a nie tak jak w okresach poprzednich do kosztów ogólnego zarządu. Zmiana nie dotyczy pracowników mających w zakresie obowiązków obszar marketingu – ich wynagrodzenia zgodnie z zasadą przyjętą w latach poprzednich nadal są zaliczane do kosztów sprzedaży.

Należy też 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 działalności deweloperskiej mieszkaniowej spółki z Grupy Kapitałowej prowadzą działalność obejmującą całość procesu deweloperskiego - od pozyskania gruntów, poprzez projektowanie we współpracy z renomowanymi biurami architektonicznymi, po uzyskanie prawomocnych zezwoleń na budowę, nadzór nad wykonawstwem do przekazania gotowych mieszkań klientom. Działalność deweloperska prowadzona jest wyłącznie w Polsce, na terenach województw południowo – wschodnich oraz w Legnicy; oferta Grupy obejmuje domy w zabudowie szeregowej, a także budynki wielorodzinne, które dzielą się na następujące segmenty rynkowe:

- 1) mieszkania popularne,
- 2) mieszkania o podwyższonym standardzie,
- 3) apartamenty,

4) domy w zabudowie szeregowej.

W 2012 r. Grupa Kapitałowa sprzedała notarialnie 276 mieszkań oraz 6 lokali usługowych. Najwięcej sprzedanych mieszkań było zlokalizowanych w Puławach. Dla porównania w 2011 r. Grupa Kapitałowa sprzedała notarialnie 300 mieszkań i 5 lokali usługowych, z czego najwięcej mieszkań sprzedano w Lublinie.

Tabela. Sprzedaż notarialna w 2012 r. w rozbiciu na inwestycje.

Lp.	Inwestycja	Mieszkania		Lokale usługowe	
		Liczba	PUM	Liczba	PUM
1	Apartamenty Misjonarska	1	47,38	0	0,00
2	Miasteczko Wikana	42	2 977,70	0	0,00
3	Osiedle Cetnarskiego	21	953,23	0	0,00
4	Osiedle Generalskie	41	2 372,63	4	982,76
5	Osiedle Narutowicza	11	579,52	0	0,00
6	Osiedle Olimpijskie	68	3 456,80	2	188,32
7	Osiedle Panorama III	2	117,94	0	0,00
8	Quadroom	33	1 396,67	0	0,00
9	Świerkowa Aleja H i J	17	850,56	0	0,00
10	Tęczowe Osiedle	14	1 233,19	0	0,00
11	Zielone Tarasy	26	1 351,75	0	0,00
Łącznie		276	15 337,37	6	1 171,08

Tabela. Sprzedaż notarialna w 2012 r. w rozbiciu na lokalizacje.

Lp.	Miasto	Mieszkania		Lokale usługowe	
		Liczba	PUM	Liczba	PUM
1	Lublin	43	3 025,08	0	0,00
2	Biłgoraj	11	579,52	0	0,00
2	Rzeszów	42	2 702,88	0	0,00
3	Krosno	41	2 372,63	4	982,76
3	Puławy	68	3 456,80	2	188,32
4	Zamość	17	850,56	0	0,00
4	Łańcut	21	953,23	0	0,00
5	Krynica Zdrój	0	0,00	0	0,00
5	Legnica	33	1 396,67	0	0,00
Łącznie		276	15 337,37	6	1 171,08

Tabela. Sprzedaż notarialna w 2011 r. w rozbiciu na inwestycje.

Lp.	Inwestycja	Mieszkania		Lokale usługowe	
		Liczba	PUM	Liczba	PUM
1	Świerkowa Aleja	56,00	2 861,49	0,00	0,00
2	Apartamenty Misjonarska	5,00	299,52	0,00	0,00
3	Miasteczko Wikana	120,00	7 719,08	5,00	469,13
4	Osiedle Cetnarskiego	11,00	444,85	0,00	0,00
5	Osiedle Generalskie	41,00	2 295,79	0,00	0,00
6	Osiedle Narutowicza	5,00	300,19	0,00	0,00
7	Osiedle Panorama III	33,00	1 629,52	0,00	0,00
8	Quadroom	20,00	939,12	0,00	0,00
9	Słoneczny Stok	2,00	227,03	0,00	0,00
10	Tęczowe Osiedle	7,00	514,19	0,00	0,00
Łącznie		300,00	17 230,78	5,00	469,13

Tabela. Sprzedaż notarialna w 2011 r. w rozbiściu na lokalizacje.

Lp.	Miasto	Mieszkania		Lokale usługowe	
		Liczba	PUM	Liczba	PUM
1	Lublin	127,00	8 245,63	5,00	469,13
2	Bilgoraj	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

8.2 Rozwój segmentu komercyjnego

Działalność deweloperska komercyjna prowadzona jest na terenie województwa lubelskiego, małopolskiego, łódzkiego, wielkopolskiego, lubuskiego oraz kujawsko-pomorskiego. Segment komercyjny został wydzielony z segmentu deweloperskiego w sprawozdawczości ze względu na jego znaczny rozwój w 2012 r., co było związane m. in. z zakupem sześciu nieruchomości od Redevco Gamma Polska Sp. z o.o. czy z otwarciem nowego centrum handlowego w Nowym Sączu. Segment ten obejmuje działalność w zakresie budowania i wynajmowania powierzchni komercyjnych oraz zarządzania powierzchniami komercyjnymi oraz mieszkalnymi. W skład segmentu deweloperskiego komercyjnego wchodzi następujące spółki:

- 1) Wikana Invest Sp. z o.o.,
- 2) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc SKA,
- 3) TBS Wikana Sp. z o.o.,
- 4) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa SKA.

W ramach struktur Grupy Kapitałowej Wikana w 2012 r. funkcjonowały nieruchomości komercyjne w następujących lokalizacjach:

- 1) Nowy Sącz,
- 2) Milejów,
- 3) Krasnobród,
- 4) Kraków,
- 5) Gorzów Wielkopolski,
- 6) Kalisz,
- 7) Leszno,
- 8) Inowrocław,
- 9) Łódź.

Jest to o siedem nieruchomości więcej niż w 2011 r.

8.3 Wikana S.A.

A.1.1 Działalność podstawowa

W dniu 28 lutego 2012 r. Wikana S.A. podpisała ze spółką Baudziedzic Sp. z o.o. Sp. K. umowę o wykonanie robót budowlanych w ramach realizacji II etapu inwestycji pod nazwą "Zielone Tarasy" w Rzeszowie. Przedmiotem umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na kompleksowej realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z niezbędną infrastrukturą wraz z przekładką

kolidującego uzbrojenia – etap II (trzy budynki I, K, H) według projektu budowlano-wykonawczego, zakresu robót, dokumentacji technicznej oraz harmonogramu rzeczowo-finansowego wskazanymi przez Wikanę S.A.. Przedmiotowa umowa została zawarta w związku z realizacją przez Spółkę II etapu inwestycji pod nazwą Zielone Tarasy obejmującego budowę kompleksu trzech budynków mieszkalnych, o łącznej powierzchni 3,4 tys. mkw. PUM, w ramach którego powstaną 54 mieszkania. Zrealizowane w pierwszym etapie budynki A i B, liczą łącznie 28 mieszkań o metrażach od 36 do 86 mkw. Wartość przedmiotu umowy wynosi 12,05 mln zł netto. O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 7/2012 z dnia 28 lutego 2012 roku. Jednocześnie w dniu 18 października 2012 r. została rozwiązana za porozumieniem stron ww. umowa ze spółką Baudziedzic Sp. z o.o. Sp. k. Przyczyną rozwiązania ww. umowy była zmiana systemu realizacji z systemu generalnego wykonawstwa na system menedżerski tj. system oparty o kontrakty zawierane z mniejszymi wykonawcami na realizację poszczególnych prac związanych z wykonaniem inwestycji. Zmiana systemu była związana z optymalizacją kosztów realizacji. O rozwiązaniu ww. umowy Spółka informowała w treści raportu bieżącego 36/2012 z dnia 18 października 2012 roku.

A.1.2 Walne Zgromadzenia

NWZ z dnia 29 lutego 2012 roku

W dniu 29 lutego 2012 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wikana S.A.. 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.

ZWZ w dniu 27 czerwca 2012 r.

W dniu 27 czerwca 2012 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Wikana S.A., które podjęło m.in. uchwały w sprawie:

- zatwierdzenia jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2011 r.,
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2011 r.,
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2011 r.,
- zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2011,
- podziału zysku za rok 2011,
- udzielenia Członkom Zarządu Wikana S.A., absolutorium z wykonania obowiązków w 2011 roku,
- udzielenia Członkom Rady Nadzorczej Wikana S.A. absolutorium z wykonania obowiązków w 2011 roku.

Zwołanie NWZ na dzień 2 stycznia 2013 roku

W dniu 20 listopada 2012 r. Spółka opublikowała ogłoszenie o Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu zaplanowanym na 2 stycznia 2013 r. W dniu 2 stycznia 2013 r. NWZ podjęło uchwały m.in. w sprawie:

- w sprawie zmiany paragrafu 19 Statutu Spółki
- w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej Spółki do ustalenia tekstu jednolitego statutu.

A.1.3 Zmiana Statutu

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 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 29 lutego 2012 r.

Zmiana ta została zarejestrowana przez Sąd w dniu 27 marca 2012 r.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego tj. w dniu 3 stycznia 2013 r. Rada Nadzorcza Wikana S.A. podjęła uchwałę w przedmiocie ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki uwzględniającego zmianę § 19 Statutu dokonaną na mocy Uchwały nr 4/I/2013 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 2 stycznia 2013 r.

Zmiana ta została zarejestrowana przez sąd w dniu 22 stycznia 2013 r.

A.1.4 Zmniejszenie liczby akcji

W dniu 11 czerwca 2012 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych podjął uchwałę w przedmiocie zmniejszenia liczby akcji Wikana S.A. w obrocie do 167.665.596 sztuk.

A.1.5 Wprowadzenie obligacji serii S01 na rynek detaliczny ASO

Od 30 marca 2012 r. handel obligacjami Wikana S.A. serii S01 jest możliwy na obydwu platformach Alternatywnego Systemu Obrotu: hurtowej (od 11 października 2011 r.) oraz detalicznej (od 30 marca 2012 r.). Wprowadzenie obligacji na rynek detaliczny odbyło się na mocy uchwały Giełdy Papierów Wartościowych z dnia 27 marca 2012 r., a wyznaczenie pierwszego dnia notowań na podstawie uchwały Giełdy Papierów Wartościowych z dnia 28 marca 2012 r.

Płynność obligacji jest wspierana przez dwóch animatorów: NWA Dom Maklerski (komunikat Giełdy Papierów Wartościowych z dnia 29 marca 2012 r.) oraz Dom Maklerski PKO BP (komunikat Giełdy Papierów Wartościowych z dnia 11 kwietnia 2012 r.). Umowa o animację z NWA Domem Maklerskim została podpisana w dniu 29 marca 2012 r. na okres roczny, a umowa z Domem Maklerskim PKO BP w dniu 2 kwietnia 2012 r. na czas nieokreślony.

A.1.6 Program Wspierania Płynności

Z dniem 27 czerwca 2012 r. Wikana S.A. przystąpiła do Programu Wspierania Płynności. Animatorem akcji Spółki został Dom Maklerski BPS.

Od dnia 15 lipca 2012 r. funkcjonuje anglojęzyczny wariant relacji inwestorskich na stronie internetowej Spółki.

8.4 Wikana Project Sp. z o.o.

W 2012 r. spółka kontynuowała proces realizacji inwestycji mieszkaniowej w Puławach pod nazwą Osiedle Olimpijskie. Jest to budynek mieszkalno-usługowy zlokalizowany w centrum Puław pomiędzy ulicami Wróblewskiego i Prusa. W budynku, który liczy 5 kondygnacji naziemnych i jedną podziemną, znajduje 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.

W II półroczu 2012 r. została podjęta decyzja o zbyciu inwestycji w ramach sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Transakcja została sfinalizowana w dniu 30 października 2012 r.

8.5 Wikana Invest Sp. z o.o.

W dniu 5 września 2012 r. spółka zależna Wikana Invest Sp. z o.o. podpisała z Bankiem PKO BP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie umowę kredytu inwestycyjnego. Kredyt w wysokości 53.680 tys. zł jest kredytem celowym przeznaczonym na finansowanie do 75% nakładów netto projektu inwestycyjnego, związanego z budową Centrum Biurowego złożonego z dwóch budynków biurowych o całkowitej powierzchni użytkowej 14 tys. m kw. oraz 4,3 tys. m kw. części podziemnej oraz Parku Logistycznego w postaci hali magazynowej wraz z zapleczem biurowo – socjalnym o powierzchni użytkowej 14 tys. m kw. łącznie, składającego się z 3 etapów tj.:

- I etap – obejmujący wybudowanie garaży podziemnych dla obydwu budynków biurowych oraz wykończeniu budynku biurowego A razem z instalacjami,
 - II etap – obejmujący wybudowanie budynku biurowego B i łącznika C z instalacjami,
 - III etap – obejmujący budowę Parku Logistycznego (obiektu magazynu, placu manewrowego i parkingu podziemnego),
- zlokalizowanego w Lublinie przy skrzyżowaniu ulic Grygowej i Pancerniaków.

Kredyt będzie uruchamiany w transzach w okresie od 30 października 2012 r. do 30 września 2013 r.. Spłata Kredytu będzie następowała w ratach miesięcznych od dnia 31 października 2013 r. do dnia 31 grudnia 2024 r. Oprocentowanie Kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR 1M + 2,4 p.p. p.a., przy czym marża Banku będzie powiększona o 0,15 p.p. p.a. w okresie wykorzystania kredytu, to jest do dnia 30 września 2013 r. O zawarciu ww. umowy kredytowej Spółka poinformowała raportem bieżącym numer 34/2012.

W dniu 30 października 2012 r. spółka zależna Wikana Invest Sp. z o.o. podpisała ze spółką Henpol Sp. z o.o. umowę o wykonanie robót budowlanych w ramach realizacji przez Wikana Invest inwestycji komercyjnej Wikana Business Park. Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu hali magazynowej wysokiego składowania wraz z instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi oraz murów oporowych. Powyższe prace składają się na realizację jednego z elementów kompleksu centrum technologiczno-logistycznego pod nazwą Wikana Business Park w postaci budynku magazynowego. Zgodnie z treścią umowy termin rozpoczęcia robót ustalono na dzień 15 listopada 2012 r., a termin zakończenia robót na dzień 30 czerwca 2013 r., przy czym warunkiem realizacji budowy będzie przekazanie przez Zamawiającego gwarancji płatności obejmującej wartość przedmiotu umowy. Jednocześnie, o ile w terminie 60 dni gwarancja nie zostanie dostarczona, umowa ulega rozwiązaniu bez roszczeń finansowych. O podpisaniu umowy Spółka informowała raportem bieżącym numer 37/2012 z dnia 30 października 2012 roku.

W dniu 21 grudnia 2012 r. Wikana Invest Sp. z o.o. podpisała porozumienie do umowy z Henpol Sp. z o.o. z dnia 12 grudnia 2011 r., na mocy którego zmieniono termin realizacji umowy na dzień 31 października 2013 r. O porozumieniu informowano raportem bieżącym nr 43/2012 z 21 grudnia 2012 r.

8.6 Multiserwis S.A.

W dniu 15 listopada 2012 r. Zarząd Wikana S.A. podjął decyzję o zamiarze wprowadzenia akcji dwóch spółek w 100% zależnych od Emitenta tj. Multiserwis Sp. z o.o. oraz Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy S.K.A. do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku NewConnect. O decyzji tej Spółka informowała raportem bieżącym 38/2012 z dnia 15 listopada 2012 r.. Na dzień przekazania niniejszego raportu została zarejestrowana zmiana formy prawnej spółki Multiserwis na spółkę akcyjną.

8.7 Wikana Bioenergia Sp. z o.o.

W dniu 13 sierpnia 2012 r. Wikana Bioenergia Sp. z o.o. (Wikana Bioenergia) zawarła z Narodowym Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej (NFOŚiGW) aneks (Aneks) do

umowy o dofinansowanie w formie pożyczki na realizację inwestycji pn. "Budowa elektrowni biogazowej w Piaskach" (Umowa o dofinansowanie). Na mocy Aneksu zmianie uległy następujące parametry pożyczki: - zmniejszenie kwoty pożyczki z 11.230.000,00 PLN do kwoty 4.062.100,00 PLN, - okres, na jaki została udzielona uległ skróceniu do dnia 30 czerwca 2016 r., - wartość hipoteki stanowiącej jedno z zabezpieczeń pożyczki uległa zmniejszeniu do kwoty 4.854.00,00 PLN. Pozostałe istotne warunki Umowy o dofinansowanie nie uległy zmianie. Zawarcie Aneksu oraz zmniejszenie zaangażowania środków pochodzących z pomocy publicznej NFOŚiGW nastąpiło w związku ze zmianą planów w zakresie finansowania projektu inwestycyjnego realizowanego przez Wikana Bioenergia i możliwości wnioskowania o skorzystanie z bezzwrotnych środków unijnych. O zawarciu ww. aneksu Spółka poinformowała raportem bieżącym numer 32/2012 z dnia 14 sierpnia 2012 roku.

8.8 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.

W lutym 2012 r. Spółka rozpoczęła świadczenie usług z zakresu przygotowania inwestycji, co zostało poparte podpisaniem szeregu umów ramowych w tym zakresie.

Na mocy umowy z dnia 16 lipca 2012 r. Spółka pełniła funkcję sponsora Mistrzostw Polski Par StrongMan, które odbyły się w Krynicy-Zdroju.

8.9 Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.

W 2012 r. nastąpiła zmiana na stanowisku prezesa zarządu. Nowym prezesem został pan Sylwester Bogacki.

8.10 Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna

Przez cały rok 2012 r. trwały prace w zakresie wyboru lokalizacji dla pierwszej realizowanej przez spółkę inwestycji bioenergetycznej oraz przygotowania do jej realizacji.

8.11 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna

W I kwartale 2012 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A. nabyła od spółki Wikana S.A. nieruchomość w Janowie Lubelskim, o powierzchni ponad 8 tys. mkw. Działka jest przeznaczona pod budowę osiedla mieszkaniowego pod nazwą „Klonowy Park”. W skład osiedla wejdą trzy niewielkie, trzykondygnacyjne budynki mieszkalne z boksami garażowymi w części „przysiemia”, 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. W I kwartale 2012 r. rozpoczęła się też sprzedaż mieszkań w ramach tej inwestycji.

We wrześniu 2012 r. zostało uruchomione biuro sprzedaży w Jarosławiu w związku z inwestycją pod nazwą Morełowy Sad. Inwestycja Morełowy Sad obejmuje sześciokondygnacyjny budynek mieszkalny, w którym na pięciu kondygnacjach nadziemnych znajdują się 42 mieszkania dwu- i trzypokojowe, zaprojektowane w 2 wielkościach: 34 m.kw. i 56 m.kw. Do każdego z nich przynależy duży balkon (od 9 do 19 m.kw). W kondygnacji podziemnej powstanie wielostanowiskowy garaż na 23 samochody i komórki lokatorskie.

8.12 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna

W dniu 16 lipca 2012 r. spółka zależna Emitenta Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A. zawarła z ze spółką Przedsiębiorstwo Budownictwa Specjalistycznego i Konserwacji Zabytków Sp.

z o.o. "ARCUS" umowę o wykonanie robót budowlanych o wartości 15,08 mln zł netto. Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z usługami w części parteru, garażem podziemnym, infrastrukturą, zjazdem z ul. Unickiej i zagospodarowaniem terenu przy ul. Unickiej 3 w Lublinie. Przedmiotowa umowa została zawarta w związku z realizacją inwestycji pod nazwą UNicity, w ramach której powstanie budynek o łącznej powierzchni użytkowej lokali 4,95 tys. m.kw., obejmujący 94 lokale mieszkalne oraz 10 lokali usługowych. Zgodnie z treścią umowy termin rozpoczęcia robót ustalono na dzień 16 lipca 2012 r., a zakończenia na dzień 30 września 2013 r. O zawarciu ww. umowy Spółka poinformowała raportem bieżącym nr 30/2012 z dnia 16 lipca 2012 r.

Umowa ta została rozwiązana w dniu 28 lutego 2013 r. za porozumieniem stron, o czym informowano raportem bieżącym nr 12/2013 z dnia 1 marca 2013 r.

8.13 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna

W dniu 12 września 2012 r. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego z częścią usługową w Zamościu, przy ul. Młyńskiej. Będzie to szósty etap inwestycji pod nazwą Świerkowa Aleja.

W dniu 30 października 2012 r. Spółka nabyła od spółki Wikany Project Sp. z o.o. zorganizowaną część przedsiębiorstwa, która obejmuje inwestycję pod nazwą Osiedle Olimpijskie. Jest to budynek mieszkalno-usługowy zlokalizowany w centrum Puław pomiędzy ulicami Wróblewskiego i Prusa. W budynku, który liczy 5 kondygnacji naziemnych i jedną podziemną, znajduje 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. W momencie nabycia nieruchomości było już wydane pozwolenie na jej użytkowanie.

29 listopada 2012 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku powstałego w ramach realizacji inwestycji Osiedle Narutowicza etap 2 w Biłgoraju. Etap ten obejmuje czterokondygnacyjny budynek z 28 mieszkaniami o powierzchni od 30 do 80 mkw., boksami garażowymi i komórkami lokatorskimi.

W grudniu 2012 r. Spółka uzyskała warunkowe pozwolenie na użytkowanie budynku H, wzniesionego w ramach realizacji piątego etapu inwestycji pod nazwą Świerkowa Aleja. Etap ten obejmuje dwa budynki o łącznej powierzchni 2,8 tys. m. kw.

8.14 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A.

W dniu 29 marca 2012 r. spółka Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A. podpisała ze spółką Henpol Sp. z o.o. umowę na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego B1 z garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi, zlokalizowanego przy ul. Jana Pawła II/Granitowej w Lublinie. Przedmiotem umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego B1 z garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi (wodociągową, kanalizacją sanitarną, c.o., deszczową, elektryczną, teletechniczną), instalacjami zewnętrznymi (kanalizacją deszczową ze zbiornikiem retencyjnym, elektryczną i oświetlenia terenu) oraz infrastrukturą zewnętrzną (drogami wewnętrznymi, miejscami parkingowymi, śmietnikiem) przy ulicy Jana Pawła II/ Granitowej w Lublinie według projektu budowlanego i wykonawczego oraz zgodnie z harmonogramem prac przygotowanymi przez Wikana S.A. jak również uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku. Zawarcie przedmiotowej Umowy nastąpiło w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Sky House”. Wartość przedmiotu Umowy wynosi 12,55 mln zł netto. O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 13/2012 z dnia 29 marca 2012 roku.

W dniu 29 listopada 2012 r. spółka Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A. podpisała ze spółką Przedsiębiorstwo Budowlane „LGB” Ewa Cieślińska umowę o wykonanie robót budowlanych w ramach realizacji kolejnego etapu projektu pod nazwą Osiedle Marina w Lublinie. Przedmiotem Umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na kompleksowej realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym A3 w zakresie stanu deweloperskiego z wyłączeniem zagospodarowania terenu, sieci zewnętrznych i przyłączy, z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie, zlokalizowanego w Lublinie przy ul. ks. Ludwika Zalewskiego.

8.15 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna

W dniu 13 lutego 2012 r. pomiędzy Redevco Polska Gamma Sp. z o.o. a spółką Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. zawarto pakiet dziewięciu umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości komercyjnych zabudowanych należących do Redevco. O zawarciu ww. umów Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 6/2012 z 13 lutego 2012 roku. W dniach 5 marca 2012 roku oraz 30 marca 2012 roku dokonano zmian ww. umów w zakresie opisanym w raportach bieżących odpowiednio 12/2012 z 5 marca 2012 roku oraz 15/2012 z dnia 30 marca 2012 roku.

Następnie w dniu 3 kwietnia 2012 roku rozwiązano trzy oraz zmieniono sześć umów przedwstępnych sprzedaży zawartych pomiędzy spółką zależną od Wikana S.A. a Redevco. Ostatecznie w dniu 27 kwietnia 2012 roku zawarto z Redevco sześć umów zakupu nieruchomości komercyjnych zabudowanych o łącznej powierzchni gruntu 2,2 ha, na którym są posadowione budynki o łącznej powierzchni 9,88 tys. mkw. należące do Redevco Polska Gamma Sp. z o.o. zlokalizowane w następujących miastach: Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Piłsudskiego, Inowrocławiu przy ul. Górniczej, Kaliszu przy ul. Wojska Polskiego, Krakowie przy ul. Wadowickiej, Lesznie przy ul. 17 Stycznia oraz Łodzi przy ul. Włókniarzy. Łączna kwota za jaką nabyto ww. nieruchomości wyniosła 7,57 mln EUR, co po przeliczeniu według kursu euro NBP na dzień zawarcia ww. umów stanowi równowartość 31,65 mln zł. O zawarciu pakietu umów zakupu nieruchomości od Redevco Polska Gamma Sp. z o.o. Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 20/2012 z dnia 27 kwietnia 2012 roku.

Na podstawie umów zakupu spółki zależne Emitenta od Wikana S.A. wstąpiły w miejsce Redevco Polska Gamma Sp. z o.o. w stosunek najmu wynikający z postanowień umów najmu zawartych pomiędzy Redevco Polska Gamma Sp. z o.o. a „Sklepy Komfort” S.A. Umowy najmu są zawarte na czas określony i wygasają w grudniu 2017 roku. Na podstawie umów najmu najemca jest obowiązany płacić wynajmującemu czynsz, którego łączna wartość od momentu wstąpienia spółek w miejsce Redevco w stosunek najmu do końca okresu obowiązywania umów najmu wynosi 4,63 mln EUR. O zawarciu pakietu umów pomiędzy spółkami zależnymi od Emitenta a Redevco Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 20/2012 z dnia 27 kwietnia 2012 roku.

W dniu 20 kwietnia 2012 roku spółka Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. zawarła z Bankowy Leasing sp. z o.o. Aneks do Umowy Leasingu Kapitałowego i Umowy Dzierżawy, dotyczących odpowiednio kompleksu budynków Galerii Handlowej MILA zlokalizowanej w miejscowości Milejów Osada oraz działki gruntu, na której posadowiony jest ten kompleks budynków. O zawarciu wymienionych umów Emitent informował w raporcie bieżącym nr 47/2011 z dnia 16 grudnia 2011 roku. Aneks uwzględnia zbycie przez Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. nieruchomości w Milejowie na rzecz podmiotu trzeciego i nabycie ich przez Bankowy Leasing od tego podmiotu

W dniu 26 kwietnia 2012 r. została podpisana umowa nabycia przez Bankowy Leasing Sp. z o.o. od podmiotu trzeciego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu zlokalizowaną w miejscowości Milejów Osada wraz z prawem własności posadowionego na tej działce kompleksu budynków Galerii Handlowej MILA. Podpisanie umowy nabycia było wynikiem realizacji zapisów umowy leasingu kapitałowego i umożliwia oddanie przez Bankowy Leasing sp. z o.o. przedmiotu leasingu do używania albo użytkowania i pobierania pożytków w zamian przez Wikana Nieruchomości Sp. z

o.o. Komerc S.K.A. zgodnie z postanowieniami Umowy Leasingu Kapitałowego. Spółka informowała o tym zdarzeniu w raporcie bieżącym nr 19/2012 z dnia 27 kwietnia 2012 r..

W dniu 11 czerwca 2012 r. podpisano umowę leasingu operacyjnego nieruchomości pomiędzy spółkami Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. oraz Bankowy Leasing Sp. z o.o. o wartości 2,13 mln EUR co po przeliczeniu według kursu średniego NBP na dzień zdarzenia stanowi równowartość 9,13 mln zł.

Przedmiotem umowy jest leasing nieruchomości o powierzchni ok. 4,8 tys. mkw. zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym o powierzchni ok. 2,2 tys. mkw. oraz innymi naniesieniami zlokalizowanej w Krakowie. Zgodnie z postanowieniami umowy Bankowy Leasing zobowiązał się do nabycia od Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. przedmiotu leasingu za kwotę 1,59 mln EUR, a następnie oddania jej Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. do używania albo używania i pobierania pożytków w zamian, za co Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. zobowiązała się zapłacić Bankowemu Leasingowi wynagrodzenie w miesięcznych ratach pieniężnych w łącznej kwocie 2,13 mln EUR netto. Zgodnie z postanowieniami umowy ma ona charakter leasingu finansowego w części dotyczącej gruntu oraz leasingu operacyjnego w części dotyczącej naniesień. Umowa została zawarta na okres do dnia 25 czerwca 2027 roku. O umowie leasingu Spółka informowała raportem bieżącym nr 24/2012 z dnia 11 czerwca 2012 r.

W dniu 27 czerwca 2012 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. podpisała z Bankowym Leasingiem Sp. z o.o. dwa pakiety umów obejmujących umowy leasingu operacyjnego nieruchomości oraz odpowiadające im umowy dzierżawy gruntu o łącznej wartości 4,26 mln EUR, co stanowi równowartość 18,03 mln zł według średniego kursu NBP na dzień powzięcia informacji. Pakiet umów o większej wartości z ww. obejmuje umowę leasingu operacyjnego nieruchomości zabudowanej budynkiem handlowo – usługowym o powierzchni ok. 2,6 tys. mkw. oraz innymi naniesieniami zlokalizowanej na gruncie o powierzchni ok. 3,4 tys. mkw. w Gorzowie Wielkopolskim oraz umowę dzierżawy gruntu o łącznej wartości 2,82 mln EUR, co po przeliczeniu wg średniego kursu NBP stanowi równowartość 11,98 mln zł, przy czym wartość umowy leasingu stanowi kwotę 2,79 mln EUR, a wartość umowy dzierżawy stanowi kwotę 0,03 mln EUR. Zgodnie z postanowieniami umowy Bankowy Leasing zobowiązał się do nabycia od Wikana Komerc przedmiotu leasingu za kwotę 1,89 mln EUR, a następnie oddania jej Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. do używania albo używania i pobierania pożytków w zamian, za co Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. zobowiązała się zapłacić BL wynagrodzenie w miesięcznych ratach pieniężnych w łącznej kwocie 2,82 mln EUR netto. Umowa została zawarta na okres do dnia 25 czerwca 2027 roku, o ile nie zostanie rozwiązana lub nie wygaśnie w przypadku wystąpienia okoliczności opisanych w umowie.

Drugi z zawartych pakietów umów dotyczy leasingu operacyjnego nieruchomości komercyjnej zlokalizowanej w Łodzi. O ww. umowach Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 26/2012 z dnia 27 czerwca 2012 r.

W dniu 29 czerwca 2012 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. zawarła z Bankowy Leasing Sp. z o.o. umowę sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem handlowo - usługowym oraz innymi naniesieniami zlokalizowanej w Krakowie. Zawarcie umowy sprzedaży było wynikiem realizacji zapisów umowy leasingu operacyjnego, która umożliwia oddanie przez Bankowy Leasing przedmiotu leasingu do używania albo używania i pobierania pożytków w zamian przez Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. zgodnie z postanowieniami umowy leasingu. Ponadto w dniu 29 czerwca 2012 roku Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. zawarła z Bankowym Leasingiem umowę zobowiązującą do sprzedaży nieruchomości, na mocy której Bankowy Leasing zobowiązał się, po wypełnieniu wszystkich zobowiązań Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. określonych w umowie leasingu do łącznego przeniesienia własności gruntu oraz sprzedaży na rzecz Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. naniesień obejmujących przedmiot leasingu, a Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. zobowiązała się ww. nieruchomość kupić, przy czym do

przeniesienia własności gruntu oraz sprzedaży naniesień konieczne jest zawarcie odrębnej umowy. O umowach tych Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 29/2012 z 29 czerwca 2012 r.

8.16 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna

W dniu 5 stycznia 2012 r. spółka Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.K.A. podpisała ze spółką Krośnińskie Przedsiębiorstwo Budowlane w Krośnie S.A. (KPB) umowę o wykonanie robót budowlanych w ramach realizacji kolejnego etapu projektu Osiedle Generalskie w Krośnie. Przedmiotem Umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na kompleksowej realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 2 (III etap) z instalacjami wewnętrznymi, przyłączami oraz zagospodarowaniem terenu zlokalizowanego w Krośnie przy ul. Hallera oraz wykonanie robót zewnętrznych. Wartość przedmiotu Umowy wynosi 8,2 mln zł netto. O zawarciu ww. umowy Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 1/2012 z dnia 5 stycznia 2012 roku.

W dniu 24 lutego 2012 r. zostało wydane pozwolenie na użytkowanie dwukondygnacyjnego budynku handlowo-usługowo w Krośnie, przy ul. Sikorskiego. Budynek ten powstał w ramach realizacji II etapu inwestycji pod nazwą Osiedle Generalskie. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 1.001,54 m. kw.

W dniu 24 września 2012 r. zostało wydane pozwolenie na budowę IV etapu Osiedla Generalskiego, który obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Hellera w Krośnie.

W dniu 30 grudnia 2012 r. Prezydent Miasta Krosna wydał decyzję w zakresie realizacji inwestycji drogowej, polegającej na budowie nowego odcinka ulicy od przejazdu kolejowego do skrzyżowania z ul. Sikorskiego, w sąsiedztwie której powstaje Osiedle Generalskie.

8.17 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna

W dniu 13 marca 2012 r. Spółka podpisała umowę z podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej: spółką Wikana S.A., na mocy której Spółka Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica SKA odpłatnie udzieliła podmiotowi dominującemu zgody na przedstawienie w banku kredytującym podmiot powiązany nieruchomości należących do Spółki w celu przedstawienia ich do ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego kredytu Wikana S.A.. Udostępnione nieruchomości stanowiły jedynie część aktualnej oferty sprzedażowej Spółki na dzień wyrażenia zgody na ich obciążenie. Ponadto zapisy umowy kredytowej pomiędzy Wikana S.A. a bankiem regulują kwestię uzyskiwania przez Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica SKA promes o bezobciążeniowym wydzieleniu spod hipoteki nieruchomości oraz uzyskiwania przez Spółkę oświadczeń o bezobciążeniowym wydzieleniu spod hipoteki nieruchomości po spełnieniu określonych warunków. W związku z tym sprzedaż mieszkań mogła się odbywać bez zakłóceń.

8.18 Zielone Tarasy S.A.

W dniu 15 listopada 2012 r. Zarząd Wikana S.A. podjął decyzję o zamiarze wprowadzenia akcji dwóch spółek w 100% zależnych od Emitenta, tj. Multiservis Sp. z o.o. oraz Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy S.K.A. do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku NewConnect. O decyzji tej Spółka informowała w raporcie bieżącym 38/2012 z dnia 15 listopada 2012 r..

Na dzień przekazania niniejszego raportu została już zarejestrowana zmiana formy prawnej spółki, obecnie podmiot się funkcjonuje pod nazwą Zielone Tarasy S.A.

8.19 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa SKA

W 2012 r. spółka Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa SKA nabyła dwie nieruchomości komercyjne w Inowrocławiu oraz w Lesznie, przy czym ta pierwsza została zakupiona bezpośrednio od Redevco Gamma Polska Sp. z o.o., a druga od Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc SKA. Obydwie nieruchomości zostały sfinansowane kredytem.

8.20 Test na utratę wartości firmy

Na koniec 2012 r. dokonano jednorazowego zapisu korygującego wartość firmy w Wikana S.A. Jest to związane z weryfikacją stanowiska Spółki z 2009 r. w zakresie prezentacji księgowej procesu połączenia podmiotów Masters S.A. i Wikana S.A. w dniu 30 stycznia 2009 r. Zgodnie MSSF3 przekwalifikowano wskazane zdarzenie do kategorii przejścia odwrotnego. Prezentacja księgowa wspomnianej transakcji w tym ujęciu nie uwzględnia powstania kategorii wartości firmy, wobec czego dokonano jednorazowego zapisu księgowego korygującego powstałą w 2009 r. wartość firmy do wartości zerowej. Zabieg ten był neutralny dla wyniku finansowego Wikana S.A.

Wobec opisanych wyżej zmian brak jest konieczności dokonywania testów na utratę wartości.

8.21 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. 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	finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – przeznaczone do	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	RAZEM
Pożyczki:			654				654
- część długoterminowa							
- część krótkoterminowa	11		654				654
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności:			7857				7857
- część długoterminowa							
- część krótkoterminowa	7,9		7857				7857
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12		1665				1665
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:						-58 828	-58 828
- część długoterminowa	16					-14 119	-14 119
- część krótkoterminowa	18,21					-44 709	-44 709
Kredyty i pożyczki:						-59 950	-59 950
- część długoterminowa	14					-33 505	-33 505
- część krótkoterminowa	17					-26 445	-26 445
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu:						-25 304	-25 304
- część długoterminowa	16					-24 199	-24 199
- część krótkoterminowa	20					-1 105	-1 105
RAZEM		0	10 176	0	0	-144 082	-133 906

8.22 Aktywa warunkowe

Aktywa warunkowe Jednostki Dominującej, jakie występowały na dzień 31 grudnia 2012 r. prezentuje tabela poniżej.

Tabela. Aktywa warunkowe na dzień 31 grudnia 2012 r.

Lp.	Powód	Wartość sporu w tys. PLN
1	osoba fizyczna	215
2	osoba fizyczna	171
3	osoba fizyczna	8

4	osoba fizyczna	7
5	HYPERICA NATURA Sp. z o. o.	116
6	osoba fizyczna	56
7	osoba fizyczna	34
Łącznie		607

8.23 Zobowiązania warunkowe podlegające szacowaniu co do wartości

Szczegółowa informacja o zobowiązaniach warunkowych Jednostki Dominującej podlegających szacowaniu co do wartości znajdują się w tabeli poniżej.

Tabela. Zobowiązania warunkowe podlegające szacowaniu co do wartości.

Dłużnik	Zabezpieczenie z tytułu	Zobowiązania i należności warunkowe	Kwota zabezpieczenia w tys. zł
Multiserwis S.A.	kredyt w rachunku bieżącym Pekao	weksel własny poręczony przez Wikana S.A.	4 000
Wikana Bioenergia Sp. z o.o.	kredyt obrotowy BS w Białej Podlaskiej	weksel własny poręczony przez Wikana S.A.	200
Wikana Bioenergia Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy w BGŻ	hipoteka, weksel własny poręczony przez Wikana S.A.	3 150
Wikana Bioenergia Sp. z o.o.	kredyt wi BOŚ	weksel własny poręczony przez Wikana S.A.	7 420
Wikana Invest Sp. z o.o.	kredyt inwestycyjny w PKO BP	weksel własny poręczony przez Wikana S.A., zastaw na udziałach	53 680
Wikana Invest Sp. z o.o.	kredyt obrotowy w PKO BP	weksel własny poręczony przez Wikana S.A., zastaw na udziałach	2 000
Wikana Invest Sp. z o.o.	umowa gwarancji w PKO BP	weksel własny poręczony przez Wikana S.A.	20
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa SKA	kredyt inwestycyjny w Deutsche Banku	weksel własny poręczony przez Wikana S.A., zastaw na udziałach	6 712
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa SKA	kredyt w Deutsche Banku	weksel własny poręczony przez Wikana S.A., zastaw na udziałach	2 884
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc SKA	kredyt obrotowy w Deutsche Banku	weksel własny poręczony przez Wikana S.A.	810
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc SKA	leasing w Bankowym Leasingu	weksel własny poręczony przez Wikana S.A.	6 132
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc SKA	leasing w Bankowym Leasingu	weksel własny poręczony przez Wikana S.A.	9 064
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc SKA	leasing w Bankowym Leasingu	weksel własny poręczony przez Wikana S.A.	12 014
Łącznie			108 086

Wszystkie pozycje warunkowe z wyjątkiem poręczenia kredytu Multiserwisu S.A. oraz zabezpieczenia kredytu rewolwingowego Wikana Bioenergia Sp. z o.o. powstały w 2012 r. Szczegółowy opis zmian w tym zakresie został ujawniony w raporcie za IV kw. 2012 r., opublikowanym w dniu 1 marca 2013 r.

Spółka ocenia, że ryzyko konieczności wywiązania się ze zobowiązania warunkowego jest minimalne, a w sytuacji zaistnienia takiej konieczności istnieje pewność rekompensaty w zakresie ze względu na fakt, że wszystkie pozycje warunkowe powstały w związku z transakcjami podmiotów w 100% zależnych od Wikana S.A.

Na dzień 31 grudnia 2012 r. nie było sytuacji, w której nastąpiłoby zawiązanie rezerwy w związku z jakąkolwiek pozycją warunkową.

Na dzień 31 grudnia 2012 r. Spółka nie posiadała zobowiązań warunkowych z tytułu świadczeń po okresie zatrudnienia ani świadczeń z tytułu rozwiązania stosunku pracy.

8.24 Zobowiązania warunkowe niepodlegające szacowaniu co do wartości

Na dzień 31 grudnia 2012 r. Jednostka Dominująca była stroną pozwaną w dwunastu sporach sądowych. Łączna wartość tych sporów wynosi 2.094 tys. zł, przy czym w przypadku dwóch sporów jest to kwota zawierająca szacunkowe koszty postępowania sądowego, a przypadku jednego sporu występuje drugi pozwany.

Tabela. Zobowiązania warunkowe niepodlegające szacowaniu co do wartości

Lp.	Powód	Wartość sporu w tys. PLN
1	Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości w Rzeszowie	19
2	Hartbex Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	874
3	Instalbud TG Sp. z o. o.	125
4	SMU Abramowicz Budownictwo Sp. z o. o. w upadłości	32
5	SMU Abramowicz Budownictwo Sp. z o. o. w upadłości	28
6	SMU FORTEX Sp. z o. o. w upadłości	647
7	osoba fizyczna	4
8	RES-DACH	22
9	osoba fizyczna	169
10	osoba fizyczna	88
11	osoba fizyczna	40
12	osoba fizyczna	46
Łącznie		2 094

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

Tabela. 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		3			-2882	-2879
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych						
Utworzenie/odwrócenie odpisów aktualizujących		115				115
RAZEM		118			-2882	-2764

8.26 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. Zarządzanie ryzykiem Grupy koncentruje się na nieprzewidywalności zdarzeń rynkowych i finansowych i ma za cel ograniczenie ich niekorzystnego

wplywu 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.

A.1.1 Ryzyko walutowe

Analizując ryzyko walutowe w Grupie Kapitałowej występuje ono w następujących podmiotach:

- 1) Multiserwis Sp. z o.o., która część swoich zobowiązań z tytułu najmowanych powierzchni wykazuje jako nominowane w EUR,
- 2) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc SKA, która część czynszów nalicza według stawki wyrażonej w EUR,
- 3) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc SKA, która część zobowiązań finansowych wykazuje w EUR,
- 4) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa SKA, która część czynszów nalicza według stawki wyrażonej w EUR,
- 5) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa SKA, która część zobowiązań finansowych wykazuje w EUR.

Tabela. Szacunki dotyczące ryzyka walutowego dla spółek z Grupy Kapitałowej WIKANA

Spółka	Kategoria w EUR	Wartość kategorii w EUR	Zmiana wartości w przypadku wzrostu kursu EUR o 5%	Zmiana wartości w przypadku spadku kursu EUR o 5%
Multiserwis S.A.	czynsze	79 592,28	83 571,89	75 612,67
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc SKA	czynsze	570 555,96	599 083,76	542 028,16
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc SKA	raty leasingowe	353 165,52	370 823,80	335 507,24
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa SKA	czynsze	332 374,47	348 993,19	315 755,75
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa SKA	raty kredytowe	233 988,71	245 688,15	222 289,27
Razem		1 569 676,94	1 648 160,79	1 491 193,09

A.1.2 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 lokuje nadwyżki finansowe tylko i wyłącznie w bankach, nie lokuje swoich nadwyżek w żadnych instytucjach para bankowych.

A.1.3 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 niezmiennym poziomie. Ryzyko stopy procentowej przy powyższych założeniach kształtuje się na poziomie 223tys. zł i -222 tys. zł. Grupa Kapitałowa monitoruje poziom stóp procentowych oferowanych przez poszczególne instytucje finansowe i w przypadku wystąpienia dużych odchyśleń może podjąć decyzję o refinansowanie danego kredytu zastępując go ofertą konkurencyjnego banku.

Tabela. Szacunki dotyczące ryzyka stopy procentowej dla spółek z GK Wikana.

Podmiot finansujący	Kwota zadłużenia na koniec roku 2012	Stopa bazowa	Stawka WIBOR (p.p.)	Marża (p.p.)	Stopa procentowa na dzień 31.12.2012	Liczba dni efektywnego oprocentowania	Zmiana stopy procentowej o +5%	Zmiana stopy procentowej o -5%	Odsetki wartościowo	Odsetki wartość. zm. st. proc. o +5%	Odsetki wartość. zm. st. proc. o -5%
Kredyt w BGŻ S.A.	914	miesięczny średni WIBOR 1M	4,34%	2%	6,34%	333	6,66%	6,02%	53	56	50
Kredyt w BGŻ S.A.	4 000	kwartalny średni WIBOR 3M	4,62%	2%	6,62%	333	6,95%	6,29%	242	254	230
Kredyt w BPS S.A.	1 143	miesięczny średni WIBOR 3M	4,27%	2,50%	6,77%	181	7,11%	6,43%	38	40	36
Kredyt w BPS S.A.	888	miesięczny średni WIBOR 3M	4,27%	3%	7,27%	212	7,63%	6,91%	37	39	36
Kredyt w Banku Pocztowym S.A.	847	dzienny WIBOR 1M z ostatniego dnia roboczego miesiąca kalendarzowego	4,22%	2,50%	6,72%	71	7,06%	6,38%	11	12	11
Kredyt w BS Krasnystaw	3 834	miesięczny średni WIBOR 3M	4,27%	2,75%	7,02%	348	7,37%	6,67%	257	269	244
Obligacje	26 250	wskazany dzień pierwszego miesiąca I i IV kwartału	3,99%	6,25%	10,24%	199	10,75%	9,73%	1 466	1 539	1 392
Kredyt w BGŻ S.A.	1 800	dzienny WIBOR 1M notowany dwa dni robocze przed rozpoczęciem kolejnego miesiąca	4,23%	2,20%	6,43%	270	6,75%	6,11%	86	90	81
Kredyt w BS Biała Podlaska	200	stopa bazowa stała	nie dotyczy	nie dotyczy	9,50%	204	9,98%	9,03%	11	11	10
Kredyt w BOŚ	7 420	dzienny WIBOR 3M notowany na dwa dni robocze przed rozpoczęciem kolejnego kwartału	4,93%	3,00%	7,93%	365	8,33%	7,53%	588	618	559
Kredyt w Deutsche Bank	4 102	dzienny EURIBOR 3M z przedostatniego dnia roboczego kwartału kalendarzowego	0,22%	3,20%	3,42%	365	3,59%	3,25%	140	147	133
Kredyt w Deutsche Bank	1 887	dzienny EURIBOR 3M z przedostatniego dnia roboczego kwartału kalendarzowego	0,22%	3,20%	3,42%	365	3,59%	3,25%	65	68	61
Kredyt w Deutsche Bank	540	dzienny WIBOR 1M z przedostatniego dnia roboczego miesiąca kalendarzowego	4,23%	3,20%	7,43%	120	7,80%	7,06%	13	14	13
Kredyt w Pekao SA	3 909	dzienny WIBOR 1M	4,22%	2,50%	6,72%	365	7,06%	6,38%	263	276	250
pożyczka w OIC	42	roczna stopa referencyjna ustalona w oparciu o komunikat Komisji Europejskiej	4,91%	1,00%	5,91%	365	6,21%	5,61%	2	3	2
pożyczka w OIC	38	roczna stopa referencyjna ustalona na w oparciu o komunikat Komisji Europejskiej	4,91%	1,00%	5,91%	365	6,21%	5,61%	2	2	2
pożyczka w OIC	38	roczna stopa referencyjna ustalona w oparciu o komunikat Komisji Europejskiej	4,91%	1,00%	5,91%	365	6,21%	5,61%	2	2	2

pożyczka w OIC	38	roczna stopa referencyjna ustalona w oparciu o komunikat Komisji Europejskiej	4,91%	1,00 %	5,91 %	365	6,21%	5,61 %	2	2	2
kredyt w BGK	1 711	roczna stopa redyskonta weksli NBP x 50%	3,50%	0,00 %	3,50 %	365	3,68%	3,33 %	60	63	57
kredyt w BGK (w okresie karencji)	2 373	roczna stopa redyskonta weksli NBP x 50%	4,50%	0,00 %	4,50 %	365	4,73%	4,28 %	107	112	101
kredyt w BGK	4 025	roczna stopa redyskonta weksli NBP x 50%	3,50%	0,00 %	3,50 %	365	3,68%	3,33 %	141	148	134
kredyt w BGK (w okresie karencji)	5 457	roczna stopa redyskonta weksli NBP x 50%	4,50%	0,00 %	4,50 %	365	4,73%	4,28 %	246	258	233
kredyt w BGK	1 856	roczna stopa redyskonta weksli NBP x 50%	3,50%	0,00 %	3,50 %	365	3,68%	3,33 %	65	68	62
kredyt w BGK	3 184	roczna stopa redyskonta weksli NBP x 50%	3,50%	0,00 %	3,50 %	365	3,68%	3,33 %	111	117	106
kredyt w PKO BP	750	dzienny WIBOR 1M z dnia rozpoczęcia kolejnego miesiąca	4,49%	3,50 %	7,99 %	4	8,39%	7,59 %	1	1	1
kredyt w PKO BP	600	dzienny WIBOR 1M notowany dwa dni robocze przed rozpoczęciem kolejnego miesiąca	4,23%	2,15 %	6,38 %	60	6,70%	6,06 %	6	7	6
pożyczka w NFOŚiGW	4 010	dzienny WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego każdego roku na kolejny rok naliczania	4,13%	0,50 %	4,63 %	365	4,86%	4,40 %	186	195	176
pożyczka IPNIHOME LIMITED	850	stopa bazowa stała	nie dotyczy	nie dotyczy	12,00 %	181	12,60%	11,40 %	51	53	48
pożyczka SANWIL HOLDING	2 000	stopa bazowa stała	nie dotyczy	nie dotyczy	7,50 %	365	7,88%	7,13 %	150	158	143
pożyczka Lubelski Chmiel Investment	500	dzienny WIBOR 1M z ostatniego dnia roboczego miesiąca kalendarzowego	4,22%	3,00 %	7,50 %	181	7,88%	7,13 %	19	20	18
pożyczka Lubelski Chmiel Investment	536	dzienny WIBOR 1M z ostatniego dnia roboczego miesiąca kalendarzowego	4,22%	3,00 %	7,22 %	365	7,58%	6,86 %	39	41	37
	85 743								4 458	4 681	4 235
Ryzyko zmiany stopy procentowej										223	-223

A.1.4 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.

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

Żadna ze spółek z Grupy Kapitałowej nie zajęła w 2012 r. 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 2012 r. nie wystąpiły żadne czynniki o nietypowym charakterze. Jedynymi zdarzeniami, które można uznać za nietypowe ze względu na niewielką częstotliwość występowania było umorzenie akcji własnych Wikana S.A. oraz zakup sześciu nieruchomości komercyjnych od Redevco Gamma Polska Sp. z o.o. dokonany przez Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc SKA.

Z perspektywy podmiotu dominującego czynnikami o nietypowym charakterze, które wpłynęły na wynik finansowy roku 2012 były:

- 1) koszt związany z odpisem aktualizującym wartość zapasów (Apartamenty Misjonarska i Osiedle Panorama) na łączną kwotę 1.381 tys. zł.
- 2) przychód z tytułu przeszacowania nieruchomości w Lublinie do wartości godziwej w związku z decyzją o przekwalifikowaniu wspomnianych nieruchomości na nieruchomości inwestycyjne. Kwota ta wyniosła 5.910 tys. zł.

10. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności

Sezonowość sprzedaży dotyczy przede wszystkim działalności Multiserwis Sp. z o.o., zajmującej się handlem detalicznym obuwiem. Popyt na obuwie w dużej mierze uzależniony jest od warunków pogodowych i zmienności pór roku. Pierwszy kwartał charakteryzuje się zmniejszonym popytem na obuwie. 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

Podmioty z Grupy Kapitałowej prowadzą działalność w czterech segmentach:

- 1) segment deweloperski mieszkaniowy,
- 2) segment deweloperski komercyjny,
- 3) segment odnawialnych źródeł energii,
- 4) segment handlu detalicznego.

Działalność deweloperska mieszkaniowa jest prowadzona na terenie województwa lubelskiego, podkarpackiego, małopolskiego i dolnośląskiego. Obejmuje ona działalność w zakresie budowy lokali mieszkalnych oraz świadczenia usług na potrzeby branży deweloperskiej. W skład segmentu wchodzi następujące spółki:

- 1) Wikana S.A.,
- 2) Wikana Project Sp. z o.o.,
- 3) Wikana Property Sp. z o.o.,
- 4) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.,
- 5) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 SKA,
- 6) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko SKA,
- 7) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle SKA,
- 8) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina SKA,

- 9) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno SKA,
- 10) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica SKA,
- 11) Wikana Property Sp. z o.o. Beta SKA,
- 12) Wikana Property Sp. z o.o. Delta SKA.

Działalność deweloperska komercyjna prowadzona jest na terenie województwa lubelskiego, małopolskiego, łódzkiego, wielkopolskiego, lubuskiego oraz kujawsko-pomorskiego. Segment komercyjny został wydzielony z segmentu deweloperskiego w sprawozdawczości ze względu na jego znaczny rozwój w 2012 r., co było związane m. in. z zakupem sześciu nieruchomości od Redevco Gamma Polska Sp. z o.o. czy z otwarciem nowego centrum handlowego w Nowym Sączu. Segment ten obejmuje działalność w zakresie budowania i wynajmowania powierzchni komercyjnych oraz zarządzania powierzchniami komercyjnymi oraz mieszkalnymi. W skład segmentu deweloperskiego komercyjnego wchodzi następujące spółki:

- 1) Wikana Invest Sp. z o.o.,
- 5) 2) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc SKA,
- 6) 3) TBS Wikana Sp. z o.o.,
- 7) 4) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa SKA.

Działalność w branży OZE prowadzona jest w województwie lubelskim. Segment ten obejmuje budowę elektrowni metanowych oraz wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej oraz jej sprzedaż. W skład segmentu wchodzi następujące spółki:

- 1) Wikana Bioenergia Sp. z o.o.,
- 2) Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 SKA,
- 3) Zielone Tarasy S.A.

Działalność handlowa prowadzona jest w województwie lubelskim, podkarpackim oraz mazowieckim. Obejmuje ona handel detaliczny obuwem. Jedynym podmiotem wchodzącym w skład tego segmentu jest spółka Multiserwis S.A.

Tabela. Segmentacja przychodów za 2012 r. Dane w tys. zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w tys. PLN						
		Działalność deweloperska mieszkaniowa	Działalność deweloperska komercyjna	Handel detaliczny	OZE	Działalność nieprzypisana segmentom	Korekty	RAZEM
1	Przychody ze sprzedaży	80 210	5 878	20 573	3 655		16 310	94 007
2	Koszty sprzedanych towarów i materiałów	69 010	2 391	13 852	3 702		18 414	70 540
3	Koszty sprzedaży	4 473	69	6 577	1		1 526	9 596
4	Koszty zarządu	5 025	1 275	1 400	422		500	7 623
5	Pozostałe przychody operacyjne	11 896	744	169	518		2 702	10 626
6	Pozostałe koszty operacyjne	5 677	512	446	99		1 335	5 400
7	Zysk operacyjny	7 921	2 374	-1 533	-51		-2 763	11 474
8	Przychody finansowe	1 119	718	6	64	6 517	7 764	660
9	Koszty finansowe	1 036	2 410	473	1 120	3 174	1 532	6 681
10	Zysk z działalności gospodarczej	8 004	682	-2 000	-1 108	3 343	3 469	5 453
11	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych							
12	Zysk brutto	8 004	682	-2 000	-1 108	3 343	3 469	5 453
13	Obciążenia wyniku brutto	610	-24	82	5	947	1 176	444
14	Zysk/strata netto	7 394	706	-2 082	-1 113	2 396	2 293	5 008
15	Aktywa / Pasywa segmentu	249 204	117 422	9 056	26 732	21 075	101 282	322 207

Tabela. Segmentacja przychodów za 2011 r. Dane w tys. zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w tys. PLN						
		Działalność deweloperska mieszkaniowa	Działalność deweloperska komercyjna	Handel detaliczny	OZE	Działalność nieprzypisana segmentom	Korekty	RAZEM
1	Przychody ze sprzedaży	97 602	3 154	27 225	4 209		16 891	115 298
2	Koszty sprzedanych towarów i materiałów	79 387	1 515	16 942	3 209		14 988	86 064
3	Koszty sprzedaży	2 648	3	8 693			1 446	9 899
4	Koszty zarządu	4 542	1 090	1 482	655		382	7 387
5	Pozostałe przychody operacyjne	6 127	10 187	63	4		1 862	14 520
6	Pozostałe koszty operacyjne	7 611	189	300	3		2 404	5 699
7	Zysk operacyjny	9 541	10 543	-129	345		-467	20 768
8	Przychody finansowe	157	5		66	10 625	8 460	2 393
9	Koszty finansowe	627	825	469	10	1 653	406	3 178
10	Zysk z działalności gospodarczej	9 071	9 723	-598	401	8 972	7 586	19 983
11	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych							
12	Zysk brutto	9 071	9 723	-598	401	8 972	7 586	19 983
13	Obciążenia wyniku brutto	1 030	1 487	-30	-24	810	187	1 972
14	Zysk/strata netto	8 041	8 236	-567	426	8 162	7 400	18 012
15	Aktywa / Pasywa segmentu	193 769	65 511	16 127	24 046	49 669	62 998	286 124

Segmentacja na koniec roku 2012 r. prezentowana w raporcie kwartalnym odbiega od segmentacji zaprezentowanej powyżej. Różnice dotyczące segmentu deweloperskiego mieszkaniowego wynikają przede wszystkim:

- 1) ze zwiększenia aktywu na odroczony podatek w Wikana S.A.,
- 2) korektą wartości firmy w Wikana S.A.,
- 3) z odpisów aktualizujących wartość produktów gotowych i towarów w Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko SKA, Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 SKA, Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle SKA oraz Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica SKA,
- 4) z korekty księgowania transakcji ZPC w Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 SKA, Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko SKA oraz Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle SKA.

Różnica w segmencie komercyjnym deweloperskim jest spowodowana korektą amortyzacji partycypacji w TBS „Wikana” Sp. z o.o.

Zmiana w segmencie handlu detalicznego jest spowodowana odpisem aktualizującym wartość towarów oraz rozwiązaniem aktywu na odroczony podatek w Multiserwis S.A.

Różnice w segmencie OZE wynikają ze zmian w sprawozdaniu Wikana Bioenergia Sp. z o.o. korekty księgowania dotacji oraz utworzenia rezerwy na podatek odroczony.

Spółka nie prezentuje informacji o przychodach i kosztach w rozbiciu geograficznym, gdyż wszystkie przychody są generowane na terenie Polski.

12. Zdarzenia po dniu bilansowym

12.1 Zmiana podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

W dniu 27 lutego Rada Nadzorcza Wikana S.A. podjęła decyzję w zakresie zmiany podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania jednostkowego oraz skonsolidowanego za rok 2012 wskazując, że podmiotem uprawnionym do badania będzie spółka ECA Seredyński i Wspólnicy Sp. k. w miejsce wcześniej wybranego podmiotu pod nazwą DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o.. Spółka informowała o uchwale Rady Nadzorczej raportem bieżącym nr 11/2013 z dnia 28 lutego 2013 r., a o rozwiązaniu umowy ze spółką DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych raportem bieżącym nr 12/2013 z dnia 1 marca 2013 r. Pisma spółka DORADCA, w których dotychczasowy audytor ustosunkował się do treści raportów bieżących w sprawie zmiany biegłego rewidenta, zostały przekazane raportem bieżącym nr 14/2013 w dniu 18 marca 2013 r.

12.2 Wikana Invest Sp. z o.o.

W dniu 16 kwietnia 2013 r. spółka Wikana Invest Sp. z o.o. zawarła ze spółką ABM GREIFFENBERGER POLSKA Sp. z o.o. umowę najmu o wartości 2,35 mln EUR, co stanowi równowartość 10,35 mln zł według średniego kursu NBP z dnia jej zawarcia. Przedmiotem Umowy jest najem pomieszczeń w ramach inwestycji pod nazwą Wikana Business Park, o łącznej powierzchni ok. 8 tys. m. kw., z czego około 6,9 tys. m. kw. stanowi powierzchnia produkcyjna. Ponadto Umowa obejmuje najem 80 miejsc parkingowych. Umowa dopuszcza zwiększenie wynajmowanej powierzchni oraz proporcjonalnie do jej zwiększenia wzrost liczby wynajmowanych miejsc parkingowych.

Zgodnie z treścią Umowy okres obowiązywania stosunku najmu określono na 68 miesięcy, przy czym jest on liczony od 31 października 2013 r. z automatycznym przedłużeniem stosunku najmu o kolejne 5 lat, jeśli Najemca nie poinformuje Wynajmującego o braku zamiaru przedłużenia w terminie nie później niż 8 miesięcy przed datą wygaśnięcia Umowy.

Wartość przedmiotu Umowy wynosi 2,35 mln EUR, co stanowi równowartość 10,35 mln zł według średniego kursu NBP z dnia jej zawarcia. Czynsz będzie wyliczany na podstawie rzeczywiście wynajmowanej powierzchni, a więc jego miesięczna wartość może ulec wzrostowi w przypadku zwiększenia wynajmowanej powierzchni. Czynsz podstawowy pozostanie niezmienny do końca 2014 roku. Po zakończeniu tego okresu, ze skutkiem na 1 stycznia 2015 roku i 1 stycznia każdego następnego roku, miesięczne stawki czynszu zostaną powiększone o roczny wzrost publikowanego przez Eurostat wskaźnika (wskaźnik cen konsumpcyjnych MUICP).

Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu w terminie 4 miesięcy przed okresem obowiązywania stosunku najmu kaucję gwarancyjną obowiązującą od 31 października 2013, w kwocie czteromiesięcznego czynszu podstawowego oraz proporcjonalnych zaliczek z tytułu kosztów mediów.

W Umowie zawarto postanowienia dotyczące kar umownych, zgodnie z którymi m.in.:

- Najemca zapłaci karę w przypadku niedostarczenia na czas kaucji gwarancyjnej,
- Wynajmujący zapłaci karę w przypadku opóźnienia w wydaniu pomieszczeń powyżej 45 dni.

12.3 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina SKA

W dniu 1 lutego 2013 r. spółka Wikana Property Sp. z o.o. Delta S.K.A. nabyła od spółki Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A. rozpoczętą inwestycję pod nazwą SkyHouse. Poinformowano o tym raportem bieżącym nr 8/2013 z dnia 1 lutego 2013 r.

12.4 Wikana Property Sp. z o.o. Delta SKA

W dniu 1 lutego 2012 r. spółka Wikana Property Sp. z o.o. Delta S.K.A. nabyła od spółki Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A. rozpoczęła inwestycję pod nazwą SkyHouse. Poinformowano o tym w raporcie bieżącym nr 8/2013 z dnia 1 lutego 2013 r.

Spółka Wikana Property Sp. z o.o. Delta S.K.A. zawarła w dniu 6 marca 2013 r. z Raiffeisen Bank Polska Spółka Akcyjna umowę kredytową o wartości 10.700 tys. zł. Kredyt jest nieodnawialnym kredytem celowym przeznaczonym na finansowanie budowy i komercjalizacji budynku mieszkalnego w Lublinie przy ul. Jana Pawła II i Granitowej, pod nazwą Sky House. Kredyt będzie uruchamiany w transzach zgodnie z dyspozycjami Wikana Delta, przy czym uruchomienie Kredytu może nastąpić w okresie od dnia ustanowienia zabezpieczeń Kredytu do dnia 29 listopada 2013 r. Zgodnie z postanowieniami Umowy spłata kredytu ma nastąpić najpóźniej w dniu 30 grudnia 2013 r. Oprocentowanie kredytu zostało ustalone w oparciu o stawkę WIBOR dla jednomiesięcznych depozytów powiększoną o marżę Banku.

Zabezpieczeniem Kredytu są m.in.:

- hipoteka do kwoty 16.050 tys. zł na nieruchomości stanowiącej własność Wikana Property Sp. z o.o. Delta SKA,
- zastaw rejestrowy na akcjach Wikana Property Sp. z o.o. Delta SKA,
- zastaw na mieniu ruchomym Wikana Property Sp. z o.o. Delta SKA,
- pełnomocnictwo do rachunków bankowych Wikana Property Sp. z o.o. Delta SKA,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie określonym w art. 97 Prawa bankowego do wysokości 16.050 tys. zł z klauzulą wymagalności do dnia 30 grudnia 2016 roku.

12.5 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa SKA

W dniu 17 stycznia 2013 r. spółka Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa S.K.A. podpisała z Deutsche Bank PBC S.A. dwie umowy kredytowe. W związku z zawarciem ww. umów łączna wartość umów zawartych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej WIKANA a Bankiem w okresie ostatnich 12 miesięcy (licząc od dnia podpisania umowy) wyniosła ok. 10,85 mln zł. Umową o największej wartości zawartą w tym okresie jest umowa kredytu z dnia 26 kwietnia 2012 r. o wartości 1,05 mln EUR co stanowi równowartość 4,39 mln PLN według średniego kursu NBP z dnia jej zawarcia.

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

Lp.	Wyszczególnienie	2012 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
Razem Rada Nadzorcza		150
Zarząd (brutto w tys. zł)		
1.	Sylwester Bogacki	277
2.	Tomasz Grodzki	120
Razem Zarząd		397
Wynagrodzenie z tyt. pełnienia funkcji we władzach jedn. podporządkowanych (brutto w tys. zł)		
1.	Sylwester Bogacki	6
2.	Tomasz Grodzki	68
Razem		74

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

Podmiotem uprawnionym do przeprowadzenia badania rocznego sprawozdania jednostkowego oraz skonsolidowanego Wikana S.A. jest podmiot ECA Serdyński i Wspólnicy Sp. k. O wyborze podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółka informowała raportem bieżącym nr 11/2013 z dnia 28 lutego 2013 r.

ECA Seredyński i Wspólnicy Sp. k., dokonująca badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Wikana S.A. za 2012 r. otrzyma umówioną cenę netto w wysokości 26 000 zł. z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

16. Stan zatrudnienia

Średnioroczne zatrudnienie na koniec 2012 r. wynosiło w Grupie Kapitałowej WIKANA 150 osób. Jest to 61 osób mniej niż w 2011 r.

17. Rezerwy na świadczenia pracownicze

Wyliczenia rezerw na świadczenia pracownicze dokonane zostały zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR 19). Obliczenia przeprowadzone zostały na podstawie przekazanych informacji i danych.

Na informacje składały się dane o strukturze zatrudnionych pracowników wg wieku, płci, stażu pracy i wynagrodzenia.

Strukturę zatrudnienia według płci prezentuje tabela poniżej.

Tabela. Struktura zatrudnienia. Średnioroczne zatrudnienie w osobach.

Liczba osób	Kobiety	Mężczyźni	Ogółem
	17,20	7,25	24,45

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 3,7% rocznie;
- prawdopodobieństwa zgonu oparto na wskaźnikach umieralności opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny (Trwanie Życia 2011 r., Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, 2011 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 2,7%;
- 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.1.1 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 31-12-2012

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.1.1 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.1.2 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.1.3 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

Tabela. Wartość rezerw na odprawy emerytalne i rentowe.

Wyszczególnienie	Wartość rezerwy
Odpraw emerytalnych	4.854,77
Odpraw rentowych	769,11
Łącznie	5.623,88

Zobowiązania krótkoterminowe

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

Tabela. Wartość zobowiązań.

Typ zobowiązania	Zobowiązania z tytułu		
	odprawy emerytalne	odprawy rentowe	razem
Krótkoterminowe	0,00	156,58	156,58
Długoterminowe	4.854,77	612,53	5.467,30
Łącznie	4.854,77	769,11	5.623,88

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

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji na dzień 31 grudnia 2012 r.	Udział procentowy w kapitale / głosach	Wartość nominalna posiadanych akcji
Sylwester Bogacki	Prezes Zarządu	0	0,00%	0,00
Tomasz Grodzki	Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych	0	0,00%	0,00
Krzysztof Misiak	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00%	0,00
Adam Buchajski*	Członek Rady Nadzorczej	104 781 364	62,49%	20 956 272,80
Agnieszka Buchajska**	Członek Rady Nadzorczej	5 952 844	3,55%	1 190 568,80
Piotr Zawisławski	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00%	0,00
Tomasz Filipiak	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00%	0,00

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 2011 roku.

20. Kursy euro

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

1. ROK 2012

– pozycje aktywów i pasywów bilansu według kursu 1EUR = 4,0882PLN (kurs średni na 31.12.2012);

– pozycje rachunku zysków i strat według kursu 1EUR = 4,1736 PLN (średni kurs na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2012 – 31.12.2012);

2. 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);

Lublin, dnia 30 kwietnia 2013 r.

Sporządził:

Zatwierdził: