

Warszawa, 30.04.2013

Grupa Kapitałowa
WIKANA S.A.
Lublin, Polska

Opinia niezależnego biegłego rewidenta
wraz z raportem z badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
na dzień 31.12.2012

ECA Seredyński i Wspólnicy Sp.k.

ul. Moniuszki 50, 31-523 Kraków

tel.: +48 12 417 78 00, e-mail: biuro@ecaauxilium.pl

NIP: 677-227-28-88 | REGON: 120266794 | KRS: 0000418856

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy KRS

Nr konta: ING Bank Śląski S.A. 26 1050 1285 1000 0023 0587 7686

www.ecaauxilium.pl

Biuro w Warszawie | ul. J. Kossaka 12/1, 01-576 Warszawa

Biuro w Poznaniu | ul. Noskowskiego 2/3a, 61-704 Poznań

Biuro we Wrocławiu | ul. W. Jagiełły 3/54, 50-201 Wrocław

Biuro w Zabrzu | ul. B. Hagera 41, 41-800 Zabrze

Biuro w Łodzi | ul. Łagiewnicka 54/56, 91-463 Łódź

Biuro w Bielsku-Białej | ul. Warszawska 153, 43-300 Bielsko-Biała

Grupa Kapitałowa WIKANA S.A.

**OPINIA NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA Z
BADANIA SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**OPINIA NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO**

Dla Zgromadzenia Akcjonariuszy

Opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest WIKANA S.A., z siedzibą w Lublinie, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2012 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zawierające opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest Zarząd WIKANA S.A..

Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.) zwanej dalej "ustawą o rachunkowości".

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

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

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
2. krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
3. przepisów Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

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

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Opinia

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

1. przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej grupy kapitałowej na dzień 31.12.2012, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2012 do 31.12.2012,
2. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych,
3. jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi grupę kapitałową.

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

- sprawozdania finansowe 8 jednostek zależnych objęte tym sprawozdaniem, których udział w sumie bilansowej wynosi 22 %, a w przychodach ze sprzedaży 12%, nie były badane przez biegłego rewidenta; jest to zgodne z postanowieniami art. 64 ustawy o rachunkowości;

- w punkcie 8.14 informacji dodatkowej Spółka wykazuje zobowiązania warunkowe dotyczące spraw spornych w kwocie TPLN 2.094. Zarząd ocenia ryzyko wystąpienia niniejszego zobowiązania jako mało prawdopodobne;

- w bieżącym roku spółka dokonała korekty rozliczenia połączenia z roku 2008, co ma wpływ na wysokość kapitałów własnych. Korekta została opisana w punkcie 8.9 informacji dodatkowej;

- do dnia zakończenia badania Spółka nie opublikowała sprawozdania finansowego za rok poprzedni w Monitorze Polskim B.

Szczególne objaśnienia na temat innych wymogów prawa i regulacji

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

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

Kraków, 30.04.2013

.....
Michał Kołosowski

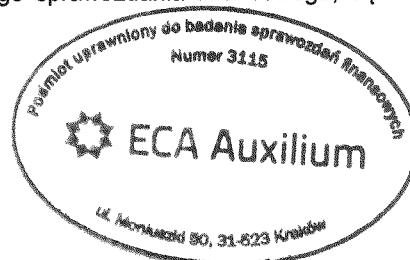
Kluczowy Biegły rewident

Nr ewidencyjny 11117

reprezentujący podmiot i przeprowadzający badanie w imieniu

ECA Seredyński i Wspólnicy Sp.k.

Nr 3115



ECA Seredyński i Wspólnicy Sp.k.

Grupa Kapitałowa WIKANA S.A.

**RAPORT Z BADANIA
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO
NA DZIEŃ 31.12.2012**

Spis treści

Strona

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1	Dane identyfikujące grupę kapitałową	4
1.2	Podstawy prawne	6
1.3	Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	7
1.4	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	8
1.5	Przedmiot badania	8
1.6	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9

2. ANALIZA FINANSOWA

2.1	Ogólna analiza skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
2.2	Wybrane wskaźniki finansowe	14
2.3	Interpretacja wybranych wskaźników finansowych	15

3. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

3.1	Zasady rachunkowości	17
3.2	Podstawa sporządzania skonsolidowanego sprawozdania	17
3.3	Metodologia konsolidacji	18
3.4	Wyłączenia konsolidacyjne	19
3.5	Konsolidacja kapitałów	19
3.6	Pozostałe elementy skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	19
3.7	Zdarzenia po dniu bilansowym	20
3.8	Wnioski z przeprowadzonego badania	20

CZĘŚĆ OGÓLNA



1.1 Dane identyfikujące grupę kapitałową

1.1.1 Nazwa grupy kapitałowej

Grupa Kapitałowa WIKANA S.A.

1.1.2 Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym

Jednostka dominująca jest zarejestrowana pod firmą:

WIKANA S.A.

w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Lublinie, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, numer KRS 144421. Rejestracji dokonano dnia 20.01.2003. Przedłożono nam wyciąg z rejestru z dnia 17.04.2013 z ostatnim wpisem z dnia 22.01.2013. Zgodnie z informacją zarządu Spółki nie nastąpiły kolejne zdarzenia wymagające wpisu.

1.1.3 Siedziba jednostki dominującej

Siedzibą jednostki dominującej jest Lublin, 20-703, ul. Cisowa 11.

1.1.4 Numer statystyczny (REGON) jednostki dominującej

Urząd Statystyczny w Lublinie nadał jednostce dominującej statystyczny numer identyfikacyjny:

390284802

1.1.5 Numer identyfikacji podatkowej (NIP) jednostki dominującej

Urząd Skarbowy w Lublinie nadał jednostce dominującej numer identyfikacji podatkowej:

691-001-93-82

1.1.6 Organy jednostki dominującej

W badanym okresie zarząd w jednostce dominującej sprawowali:

Pan Sylwester Bogacki	-	Prezes Zarządu,
Pan Tomasz Paweł Grodzki	-	Wiceprezes Zarządu.

W przypadku zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem.

W badanym okresie w Radzie Nadzorczej jednostki dominującej zasiadali:

Pan Krzysztof Rafał Misiak	-	Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Pan Piotr Bogusław Zawisław	-	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Pan Tomasz Filipiak	-	sekretarz Rady Nadzorczej,
Pan Agnieszka Urszula Buchajska	-	członek Rady Nadzorczej,
Pan Adam Buchajski	-	członek Rady Nadzorczej.

W badanym okresie prokurę w jednostce dominującej sprawowali:

Pan Paweł Barwiak	-	prokura samodzielna.
-------------------	---	----------------------

1.2 Podstawy prawne

1.2.1 Statut jednostki dominującej

Podstawą działalności jednostki dominującej jest statut Spółki z dnia 13.01.1995, zawarty przed notariuszem Teresą Elżbietą Wołyniec w kancelarii notarialnej w Legnicy, ul. Wojska Polskiego 4, pod sygnaturą akt Repertorium A 552/95, z późniejszymi zmianami.

1.2.2 Przedmiot działalności jednostki dominującej

Zasadniczym przedmiotem działalności jednostki dominującej jest:

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- roboty budowlane specjalistyczne,
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- wynajem i dzierżawa,
- działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni.

1.2.3 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy jednostki dominującej uległ w badanym okresie zmianom i wynosi PLN 33.533.119,20 (rok ubiegły 33.611.173,80). Składa się z 167.665.596 akcji o wartości nominalnej PLN 0,20 każda.

Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 4/II/2012 z dn. 29.02.2012 dokonano nieodpłatnego umorzenia 390.273 akcji własnych Spółki o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja.

Struktura kapitału akcyjnego WIKANA S.A. na dzień sporządzenia raportu	ilość akcji	wartość nominalna akcji	%
Adam Buchajski	104 781 364	20 956 272,80	62,49%
Dekra Holdings Limited (Cypr)	20 339 287	4 067 857,40	12,13%
pozostali	42 544 945	8 508 989,00	25,37%
	167 665 596	33 533 119,20	100,00%

Po dniu bilansowym do dnia wydania opinii nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariuszy.

1.3 Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

a) jednostka dominująca:

WIKANA S.A.

b) jednostki zależne na dzień 31.12.2012:

jednostki bezpośrednio zależne:

- Wikana Invest Sp. z o.o.,
- Wikana Bioenergia Sp. z o.o.,
- Wikana Projekt Sp. z o.o.,
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.,
- Multiservis Sp. z o.o.,
- Wikana Property Sp. z o.o.,
- Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wikana Sp. z o.o.

jednostki pośrednio zależne (pośredni udział Wikana S.A. poprzez łączny stan posiadania WIKANA FIZ oraz Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.):

- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.k.a.,
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.k.a.,
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy S.k.a.,
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.k.a.,
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.k.a.,
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.k.a.,
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.k.a.,
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.k.a.,
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa S.k.a.,

jednostki pośrednio zależne (pośredni udział Wikana S.A. poprzez łączny stan posiadania WIKANA FIZ oraz Wikana Bioenergia Sp. z o.o.):

- Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 S.k.a.,

jednostki pośrednio zależne (pośredni udział Wikana S.A. poprzez łączny stan posiadania WIKANA S.A. oraz Wikana Property Sp. z o.o.):

- Wikana Property Sp. z o.o. Beta S.k.a.,
- Wikana Property Sp. z o.o. Delta S.k.a.

1.4 Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2011 zostało zbadane przez DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o.. O zbadanym sprawozdaniu wydano opinię z zastrzeżeniem.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone uchwałą Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 27.06.2012.

Zweryfikowane sprawozdanie finansowe złożono w Urzędzie Skarbowym dnia 09.07.2012 i Sądzie Rejonowym dnia 12.07.2012.

Zatwierdzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało ogłoszone w Monitorze Polskim B.

1.5 Przedmiot badania

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012, na które składa się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2012 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą TPLN 322.207,0;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 01.01.2012 do 31.12.2012 wykazujący zysk netto w wysokości TPLN 5.008,0;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2012 do 31.12.2012, wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę TPLN 1.107,0;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012, wykazujący spadek stanu środków pieniężnych o kwotę TPLN 3.978;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

1.6 Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Badanie zostało przeprowadzone przez ECA Seredyński i Wspólnicy S.k. z siedzibą w Krakowie, ul. Moniuszki 50, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3115.

Podstawą przeprowadzenia badania jest umowa zawarta w dniu 19.03.2013 z Zarządem WIKANA S.A.. Biegły rewident został wybrany na audytora WIKANA S.A. uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 27.02.2013.

Biegłym rewidentem reprezentującym podmiot uprawniony oraz kierującym badaniem jest Michał Kolosowski, numer ewidencyjny 11117.

Oświadczamy, iż zarówno podmiot uprawniony ECA Seredyński i Wspólnicy Sp.k. jak i biegły rewident spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o tym sprawozdaniu. Fakt bezstronności został potwierdzony pisemnie.

Badanie przeprowadzono w miesiącu kwietniu 2013 i zakończono w dniu 30.04.2013.

Nie stwierdzono ograniczeń zakresu badania. Badający uzyskali wszelkie żądane informacje i wyjaśnienia. Dnia 30.04.2013 Zarząd jednostki dominującej potwierdził pisemnie kompletność sporządzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz wykazanie wszelkich zobowiązań warunkowych oraz poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie 31.12.2012 do dnia złożenia oświadczenia.

ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

2. ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

2.1 Ogólna analiza skonsolidowanego sprawozdania finansowego

AKTYWA	2012 TPLN	%	2011 TPLN	%	2010 TPLN	%
Rzeczowe aktywa trwałe	97 814	30,3	58 159	21,4	46 261	23,3
Nieruchomości inwestycyjne	47 160	14,6	18 624	6,8	10 971	5,5
Wartości niematerialne	78	0,0	100	0,0	68	0,0
Wartość firmy	10 513	3,3	10 512	3,9	10 512	5,3
Aktywa finansowe	510	0,2	2 767	1,0	1 200	0,6
Należności długoterminowe	1 587	0,5	463	0,2	0	0,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 045	0,6	769	0,3	396	0,2
Inne aktywa trwałe	312	0,1	490	0,2	405	0,2
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	6 609	2,1	0	0,1	0	0,0
Aktywa trwałe	166 627	51,7	91 884	33,9	69 813	35,1
Zapasy	141 240	43,8	135 722	49,8	100 001	50,3
Należności krótkoterminowe	10 733	3,3	35 107	12,9	17 408	8,8
Należności z tytułu podatku dochodowego	0	0,0	2	0,0	0	0,0
Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	1 289	0,4	3 381	1,2	724	0,4
Środki pieniężne	1 665	0,5	5 643	2,1	10 110	5,1
Aktywa finansowe	654	0,2	596	0,2	577	0,3
Aktywa obrotowe	155 580	48,2	180 451	66,2	128 820	64,9
Aktywa	322 207	100,0	272 335	100,0	198 633	100,0

PASYWA	2012 TPLN	%	2011 TPLN	%	2010 TPLN	%
Kapitały własne przypisany akcjonariuszom spółki dominującej razem	108 484	33,7	107 377	39,4	89 274	44,9
Kapitał podstawowy	33 533	10,4	33 611	12,3	33 611	16,9
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	33 516	10,4	33 516	12,3	33 516	16,9
Kapitał zapasowy i rezerwowy	39 447	12,2	24 267	8,9	-1 762	-0,9
Akcje własne	0	0,0	-509	-0,2	0	0,0
Zyski zatrzymane	1 988	0,6	16 492	6,1	23 909	12,0
Udziały niekontrolujące	0	0,0	0	0,0	1 750	0,9
Kapitał własny ogółem	108 484	33,6	107 377	39,4	91 024	45,8
Kredyty, pożyczki, papiery dłużne i inne zobowiązania finansowe	33 505	10,4	28 512	10,5	18 228	9,2
Zobowiązania długoterminowe	38 318	11,9	45 196	16,6	12 950	6,5
Rezerwy długoterminowe	5	0,0	0	0,0	0	0,0
Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy	3 476	1,1	2 299	0,8	703	0,4
Zobowiązania długoterminowe	75 304	23,4	76 007	27,9	31 881	16,1
Kredyty, pożyczki, papiery dłużne i inne zobowiązania finansowe	26 445	8,2	21 916	7,9	31 876	16,0
Zobowiązania krótkoterminowe	75 595	23,5	35 677	13,1	23 292	11,7
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	330	0,1	645	0,2	990	0,5
Rezerwy krótkoterminowe	974	0,3	4 218	1,5	795	0,4
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	35 075	10,9	26 495	9,7	18 775	9,5
Zobowiązania krótkoterminowe	138 419	43,0	88 951	32,4	75 728	38,1
Pasywa	322 207	99,9	272 335	100,0	198 633	100,0

Dynamika rachunku zysków i strat w cenach bieżących

	2012 TPLN	%	2011 TPLN	%	2010 TPLN
Przychody ze sprzedaży	94 007	-18,5	115 298	5,5	109 254
Koszt własny sprzedaży	70 540	-18,0	86 064	8,5	79 358
Wynik brutto ze sprzedaży	23 466	-19,7	29 234	-2,2	29 896
Koszty sprzedaży	9 596	-3,1	9 899	-8,5	10 817
Koszty ogólnego zarządu	7 623	3,2	7 387	42,2	5 194
Wynik ze sprzedaży	6 247	-47,7	11 948	-14,0	13 885
Pozostałe przychody operacyjne	10 626	-26,8	14 520	26,3	11 498
Pozostałe koszty operacyjne	5 400	-5,2	5 699	156,3	2 224
Wynik na działalności operacyjnej	11 474	-44,8	20 769	-10,3	23 159
Przychody finansowe	660	-72,4	2 393	452,7	433
Koszty finansowe	6 682	110,3	3 178	255,9	893
Zysk ze zbycia udziałów/akcji	0	0,0	0	0,0	0
Wynik brutto	5 452	-72,7	19 984	-12,0	22 699
Podatek dochodowy	444	-77,5	1 972	-25,8	2 658
Wynik netto Grupy Kapitałowej	5 008	-72	18 012	-10	20 041
Zyski przypadające na udziały niekontrolujące	0	0,0	0	0,0	0
Zysk netto Grupy Kapitałowej bez wyniku przypadającego na udziały niekontrolujące	5 008	-72,2	18 012	-10,1	20 041

2.2 Wybrane wskaźniki finansowe

		2012	2011	2010
Suma bilansowa	TPLN	322 207	272 335	198 633
Wynik finansowy netto	TPLN	5 008	18 012	20 041
Rentowność majątku ROA				
$\frac{\text{Wynik finansowy netto}}{\text{Suma aktywów}}$	%	1,55	6,61	10,09
Rentowność sprzedaży netto				
$\frac{\text{Wynik finansowy netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	%	5,33	15,62	18,34
Rentowność kapitału własnego				
$\frac{\text{Wynik finansowy netto}}{\text{Kapitał własny (stan średni)}}$	%	4,64	18,16	23,39
Płynność I stopnia				
$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$		1,12	2,03	1,70
Płynność II stopnia				
$\frac{\text{Aktywa obrotowe - Zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$		0,10	0,50	0,38
Szybkość obrotu należnościami				
$\frac{\text{Średni stan należności z dostaw i usług}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	dni	50	51	27
Szybkość obrotu zobowiązaniami				
$\frac{\text{Zobowiązania z dostaw i usług (stan średni)}}{\text{Koszty działalności operacyjnej}}$	dni	150	88	65
Szybkość obrotu zapasami				
$\frac{\text{Zapasy (stan średni)}}{\text{Koszty działalności operacyjnej}}$	dni	717	500	440

2.3 Interpretacja wybranych wskaźników finansowych

W ramach analizy strukturalnej stwierdzić można, iż aktywa trwałe stanowią 51,7% majątku Grupy, natomiast aktywa obrotowe 48,2 %. Główną pozycją aktywów trwałych są rzeczowe aktywa trwałe (30,3%), natomiast w aktywach obrotowych dominują zapasy stanowiące na dzień bilansowy 43,8% sumy bilansowej. Wartość należności krótkoterminowych kształtuje się na poziomie niższym o 9,6 p.p. w stosunku do ubiegłego roku. Udział kapitału własnego w pasywach ogółem zmalał o 5,7 punktów procentowych i w roku badanym ukształtował się na poziomie 33,7 %. W badanym okresie zwiększeniu uległ udział zobowiązań krótkoterminowych z 32,4% w ubiegłym roku do poziomu 43% w badanym okresie.

Analizując pozycje rachunku zysków i strat widoczny jest spadek zarówno przychodów ze sprzedaży (o 18,5%), jak i kosztów działalności operacyjnej (o 18%). Szybszy spadek przychodów operacyjnych niż kosztów spowodował zmniejszenie wyniku ze sprzedaży z TPLN 11.948 w roku ubiegłym do TPLN 6.247 w badanym okresie, tj. o 47,7%. Pozostałe przychody i koszty operacyjne charakteryzowały się tendencją spadkową w stosunku do poprzedniego okresu. Wartość pozostałych przychodów operacyjnych malała szybciej niż pozostałych kosztów operacyjnych, w związku z tym wpływ na wynik finansowy skutków operacji zaklasyfikowanych do pozostałej działalności operacyjnej jest niższy od wpływu na wynik finansowy roku ubiegłego o TPLN 3.595. Wpłynęło to na osiągnięcie zysku z działalności operacyjnej w roku 2012 na poziomie TPLN 11.474. Wynik finansowy z działalności operacyjnej korygowany jest o stratę z działalności finansowej oraz podatek dochodowy grupy dając na koniec roku zysk netto w kwocie TPLN 5.008.

Uzyskane wyniki z poszczególnych rodzajów działalności wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za badany okres:

	TPLN
wynik z działalności operacyjnej	6 247,0
wynik z działalności pozostałej operacyjnej	5 227,0
wynik z działalności finansowej	-6 022,0
podatek dochodowy	444,0
wpłynęły na wynik finansowy netto w kwocie	5 008,0

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

3. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

3.1 Zasady rachunkowości

Jednostka dominująca posiada aktualną dokumentację opisującą stosowane w Grupie Kapitałowej zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd jednostki dominującej.

Jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują zasady rachunkowości, zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi przez jednostkę dominującą.

Sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały sporządzone na ten sam dzień bilansowy, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

3.2. Podstawa sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, a w sprawach nieuregulowanych powyższymi standardami, zgodnie z wymogami ustawy z 29 września 1994 o rachunkowości wraz z późniejszymi zmianami oraz wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna obejmująca w szczególności:

- sprawozdanie finansowe jednostki dominującej,
- sprawozdania finansowe jednostek powiązanych,
- korekty i wyłączenia dokonywane podczas konsolidacji, niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- obliczenia wartości godziwej aktywów netto jednostki zależnej,
- obliczenia wartości firmy oraz nadwyżki udziału jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki przejmowanej nad ceną nabycia.

Dokumentacja konsolidacyjna jest kompletna i spełnia wymogi rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25.09.2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń sprawozdań finansowych jednostek powiązanych.

3.3 Metodologia konsolidacji

Jednostka dominująca sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe metodą pełną obejmującą sprawozdania finansowe następujących jednostek.

a) jednostka dominująca:

- Wikana S.A.

b) jednostki zależne:

- Wikana Invest Sp. z o.o.,
- Wikana Bioenergia Sp. z o.o.,
- Wikana Projekt Sp. z o.o.,
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.,
- Multiserwis Sp. z o.o.,
- Wikana Property Sp. z o.o.,
- Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wikana Sp. z o.o.
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.k.a.,
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.k.a.,
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy S.k.a.,
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.k.a.,
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.k.a.,
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.k.a.,
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.k.a.,
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.k.a.,
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa S.k.a.,
- Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 S.k.a.,
- Wikana Property Sp. z o.o. Beta S.k.a.,
- Wikana Property Sp. z o.o. Delta S.k.a.

3.4 Wyłączenia konsolidacyjne

Podczas konsolidacji dokonano wyłączeń wewnątrzgrupowych rozrachunków dotyczących sprzedaży pomiędzy jednostkami grupy kapitałowej, pozostałych wewnątrzgrupowych przychodów i kosztów operacyjnych oraz kosztów i przychodów finansowych. Dokonano także wyłączeń wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów.

Dane, stanowiące podstawę do wyłączeń, uzyskano z ksiąg rachunkowych WIKANA S.A. i uzgodniono z informacjami uzyskanymi od jednostek zależnych.

3.5 Konsolidacja kapitałów

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej.

Wyliczenie pozostałych składników kapitału własnego grupy kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostki zależnej objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających procentowemu udziałowi jednostki dominującej w kapitale własnym jednostki zależnej według stanu na dzień bilansowy.

Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostki zależnej, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nią przez jednostkę dominującą.

3.6 Pozostałe elementy skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych zostało sporządzone prawidłowo. Stwierdzono jego powiązanie z skonsolidowanym bilansem, skonsolidowanym rachunkiem zysków i strat oraz księgami rachunkowymi.

Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa stanowiąca integralną składową część skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opracowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Sprawozdanie Zarządu jednostki dominującej z działalności Grupy Kapitałowej

Sprawozdanie z działalności w roku obrotowym zawiera dane zgodne z danymi sprawozdania finansowego oraz obejmuje informacje zgodne z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.



3.7 Zdarzenia po dniu bilansowym

Nie stwierdzono zdarzeń po dniu bilansowym mających istotny wpływ na sumę bilansową lub wysokość wyniku finansowego za rok badany.

3.8 Wnioski z przeprowadzonego badania

Na podstawie przeprowadzonego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA S.A., z siedzibą w Lublinie stwierdza się, że:

1. skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2012 zostało sporządzone prawidłowo, dane zawarte w sprawozdaniu finansowym są zgodne z odpowiednimi saldami i obrotami w księgach rachunkowych,
2. skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez upoważnione osoby,
3. nie wystąpiły zjawiska i zdarzenia wskazujące na naruszenie obowiązującego prawa.

Wynik badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA S.A. za rok obrotowy 2012 biegły rewident przedstawił w swojej opinii.

Wydano opinię bez zastrzeżeń z objaśnieniami.

Raport zawiera 20 stron podpisanych przez biegłego rewidenta.

Kraków, 30.04.2013

ECA Seredyński i Wspólnicy Sp.k.

Michał Kołosowski
Biegły rewident grupy
Nr ewidencyjny 11117
Kluczowy biegły rewident
reprezentujący podmiot i przeprowadzający badanie w imieniu
ECA Seredyński i Wspólnicy Sp.k.
Nr 3115

