



INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE
DO ROZSZERZONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU
OKRESOWEGO WIKANA S.A.
ZA III KWARTAŁ 2013 ROKU

WIKANA S.A.
Lublin
14 listopada 2013 r.

Spis Treści

1	Wprowadzenie.....	4
2	Wybrane dane finansowe.....	4
2.1	Wybrane pozycje jednostkowego sprawozdania finansowego za III kwartał 2013 roku	4
2.2	Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego za III kwartał 2013 roku	5
2.3	Kursy euro przyjęte do przeliczeń.....	5
3	Informacje dodatkowe do kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	6
3.1	Zgodność sprawozdań finansowych z MSR/MSSF	6
3.1.1	<i>Zgodność przyjętych standardów.....</i>	6
3.1.2	<i>Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF.....</i>	6
3.1.3	<i>Nowe Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez UE obowiązujące w 2012 r.....</i>	6
3.1.4	<i>Nowe Standardy i Interpretacje, które zostały opublikowane, ale nie mają jeszcze zastosowania</i>	8
3.2	Zasady przyjęte przy sporządzeniu śródrocznych sprawozdań finansowych	9
3.2.1	<i>Ogólne zasady przyjęte przy sporządzeniu śródrocznych sprawozdań finansowych.....</i>	9
3.2.2	<i>Szczegółowe informacje nt. zasady przyjętych przy sporządzeniu śródrocznych sprawozdań finansowych</i>	9
3.2.3	<i>Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego.....</i>	10
3.3	Zmiany i uzupełnienie zasad rachunkowości opublikowanych w ostatnim skonsolidowanym raporcie rocznym.....	19
3.4	Zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.....	19
3.5	Istotne zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego, które nie zostały odzwierciedlone w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.....	20
3.5.1	<i>Kredyty bankowe i pożyczki</i>	20
3.5.2	<i>Umony znaczące.....</i>	20
3.5.3	<i>Inne zdarzenia.....</i>	21
3.6	Rodzaj oraz kwoty nietypowe ze względu na ich rodzaj, wielkość i częstotliwość.....	22
3.7	Wartości szacunkowe	22
3.8	Emisje, wykup i spłaty dłużnych papierów wartościowych	22
3.9	Informacje o dywidendzie.....	23
4	Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej WIKANA	23
4.1	Struktura Grupy Kapitałowej WIKANA	23
4.2	Jednostki podlegające konsolidacji	26
4.3	Podstawowe informacje nt. Jednostki Dominującej	26
4.4	Podstawowe informacje nt. spółek zależnych	26
4.5	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej WIKANA	32
5	Informacje o akcjach i akcjonariacie	32
5.1	Kapitał zakładowy.....	32
5.2	Struktura akcjonariatu.....	32
5.3	Stan posiadania akcji oraz uprawnień do nich wśród osób zarządzających i nadzorujących.....	33
5.4	Zmiany składu Zarządu Wikana SA.....	34

6 Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego sprawozdania za III kwartał 2013 roku 34

6.1	Informacje istotne dla oceny sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej.....	34
6.1.1	<i>Informacje o segmentach działalności.....</i>	34
6.1.2	<i>Informacje nt. sezonowości lub cykliczności działalności</i>	36
6.2	Opis sytuacji Grupy Kapitałowej WIKANA.....	37
6.2.1	<i>Informacje o najważniejszych zdarzeniach w obrębie Grupy Kapitałowej WIKANA.....</i>	37
6.3	Czynniki i zdarzenie mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	39
6.4	Czynniki mogące mieć wpływ na wyniki finansowe spółek z Grupy Kapitałowej WIKANA w perspektywie co najmniej najbliższego kwartału	40
6.5	Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników finansowych	40
6.6	Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi.....	40
6.7	Informacje o postępowaniach przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	40
6.8	Inne informacje, które zdaniem Emitent są istotne dla oceny jego sytuacji.....	40

7 Dane kontaktowe 41

1 Wprowadzenie

Niniejszy rozszerzony skonsolidowany raport za III kwartał 2013 roku został sporządzony zgodnie z § 87 ust. 1-10 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych [...] i obejmuje dane finansowe spółki WIKANA S.A. (Spółka, Emitent) oraz podmiotów zależnych. Jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe sporządzone zostały zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF).

Dane finansowe, jeżeli nie wskazano inaczej, są wyrażone w tysiącach złotych.

2 Wybrane dane finansowe

2.1 Wybrane pozycje jednostkowego sprawozdania finansowego za III kwartał 2013 roku

WYBRANE DANE FINANSOWE		w tys. zł		w tys. euro	
		3 kwartał(y) narastająco okres od 2013- 01-01 do 2013- 09-30	3 kwartał(y) narastająco okres od 2012- 01-01 do 2012- 09-30	3 kwartał(y) narastająco okres od 2013- 01-01 do 2013- 09-30	3 kwartał(y) narastająco okres od 2012- 01-01 do 2012- 09-30
dane dotyczą skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego WIKANA S.A.					
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług	14 379	12 750	3 405	3 039
II	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-3 360	-4 387	-796	-1 046
III	Zysk (strata) brutto	2 844	-2 047	673	-488
IV	Zysk (strata) netto	1 937	-2 854	459	-680
V	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 596	12 080	1 562	2 880
VI	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-7 304	-11 226	-1 730	-2 676
VII	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	307	-1 979	73	-472
VIII	Przepływy pieniężne netto, razem	-401	-1 125	-95	-268
	Dane bilansowe	od 2013-01-01 do 2013-09-30	od 2012-01-01 do 2012-12-31	od 2013-01-01 do 2013-09-30	od 2012-01-01 do 2012-12-31
IX	Aktywa razem	175 713	165 407	41 675	40 460
X	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	82 717	74 348	19 618	18 186
XI	Zobowiązania długoterminowe	7 056	5 375	1 674	1 315
XII	Zobowiązania krótkoterminowe	75 661	68 973	17 945	16 871
XIII	Kapitał własny	92 996	91 059	22 056	22 274
XIV	Kapitał zakładowy	33 533	33 533	7 953	8 202
XV	Liczba akcji (w szt.)	167 665 596	167 665 596	167 665 596	167 665 596
XVI	Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,01	-0,02	0,00	-0,00
XVII	Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	0,55	0,54	0,13	0,13
XX	Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)	0,00	0,00	0,00	0,00

2.2 Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego za III kwartał 2013 roku

W Y B R A N E D A N E F I N A N S O W E		w tys. zł		w tys. euro	
		III kwartał okres od 2013-01-01 do 2013-09-30	III kwartał okres od 2012-01-01 do 2012-09-30	III kwartał okres od 2013-01-01 do 2013-09-30	III kwartał okres od 2012-01-01 do 2012-09-30
dane dotyczą skonsolidowanego sprawozdania finansowego					
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług	37 703	47 841	8 928	11 405
II	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-3 161	502	-749	120
III	Zysk (strata) brutto	-8 766	-4 964	-2 076	-1 183
IV	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	-8 684	-4 911	-2 056	-1 171
V	Zysk (strata) netto przypadający na udziałowców mniejszościowych				
VI	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 510	8 590	2 725	2 048
VII	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-11 975	-16 908	-2 836	-4 031
VIII	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2 425	5 712	574	1 362
IX	Przepływy pieniężne netto, razem	1 960	-2 606	464	-621
X	Aktywa razem	331 848	345 167	78 706	83 905
XI	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	237 046	232 967	56 221	56 631
XII	Zobowiązania długoterminowe	75 522	77 690	17 912	18 885
XIII	Zobowiązania krótkoterminowe	161 524	155 277	38 309	37 745
XIV	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	94 802	112 200	22 485	27 274
XV	Kapitał własny przypadający na udziałowców mniejszościowych				
XVI	Kapitał zakładowy	33 533	33 533	7 953	8 151
XVII	Liczba akcji (w szt.)	167 665 596	167 665 596	167 665 596	167 665 596
XVIII	Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	-0,05	-0,03	-0,01	-0,01
XIX	Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	0,57	0,57	0,13	0,14
XX	Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)				
Kurs EURO do przeliczenia pozycji bilansu		2013	4,2163 zł	2012	4,1138 zł
Kurs EURO do przeliczenia pozycji rachunku zysków i strat i rachunku przepływów pieniężnych			4,2231 zł		4,1948 zł

2.3 Kursy euro przyjęte do przeliczeń

Dane wyrażone w euro przeliczone zostały według kursów ogłaszanych przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego zgodnie z zaprezentowaną poniżej metodologią.

Dane dla III kwartału 2013 roku:

- pozycje aktywów i pasywów bilansu według kursu 1EUR = 4,2163 PLN (kurs na 30 września 2013)
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych według kursu 1EUR = 4,2231 PLN (średni kurs na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 1 stycznia 2013 – 30 września 2013).

Dane porównawcze:

- pozycje aktywów i pasywów bilansu wg kursu na dzień 31 grudnia 2012 r. tj. 1 EUR= 4,0882 PLN);
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych według kursu 1 EUR = 4,1948 PLN (średni kurs na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 1 stycznia 2012 – 30 września 2012).

3 Informacje dodatkowe do kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3.1 *Zgodność sprawozdań finansowych z MSR/MSSF*

3.1.1 Zgodność przyjętych standardów

Zgodnie z uchwałą nr 26 z dnia 30 marca 2007 r. 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.

3.1.2 Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

Skrócone śródroczne sprawozdania finansowe (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) za okres III kwartału zakończonego 30 września 2013 r. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Grupa oraz Spółka zastosowała spójne zasady rachunkowości przy sporządzaniu danych finansowych za okres 9 miesięcy, zakończonych 30 września 2013 r. oraz dla okresu porównywalnego zgodnie z zasadami stosowanymi przy sporządzaniu sprawozdań finansowych za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. opublikowanymi w raportach rocznych za 2012 rok.

3.1.3 Nowe Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez UE obowiązujące w 2012 r.

Następujące nowe standardy i interpretacje lub ich zmiany czekają na zatwierdzenie przez Unię Europejską lub będą obowiązywać w kolejnych okresach sprawozdawczych:

- 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.

- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później.

Spółka ocenia, że zmiana wywrze nieistotny wpływ na sprawozdanie finansowe.

- MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później.

Spółka ocenia, że zmiana wywrze nieistotny wpływ 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 wywrze nieistotny wpływ 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 wywrze nieistotny wpływ 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 wywrze nieistotny wpływ 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 wywrze nieistotny wpływ 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 wywrze nieistotny wpływ na sprawozdanie finansowe.

- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” – mające zastosowanie od 1 stycznia 2013 r. lub później.

Spółka ocenia, że zmiana wywrze nieistotny wpływ 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.

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

3.1.4 Nowe Standardy i Interpretacje, które zostały opublikowane, ale nie mają jeszcze zastosowania

Następujące nowe standardy i interpretacje lub ich zmiany czekają na zatwierdzenie przez Unię Europejską lub będą obowiązywać w kolejnych okresach sprawozdawczych:

- 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.

3.2 Zasady przyjęte przy sporządzeniu śródrocznych sprawozdań finansowych

3.2.1 Ogólne zasady przyjęte przy sporządzeniu śródrocznych sprawozdań finansowych

W śródrocznych sprawozdaniach finansowych przestrzegano tych samych zasad rachunkowości, co w ostatnich rocznych sprawozdaniach.

3.2.2 Szczegółowe informacje nt. zasady przyjętych przy sporządzeniu śródrocznych sprawozdań finansowych

Rok obrotowy

Rokiem obrotowym 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.

Stosowane waluty

Walutą funkcjonalną i sprawozdawczą sprawozdań jest złoty polski. Sprawozdania finansowe sporządza się w tysiącach złotych, chyba że w szczegółowym opisie wskazano inaczej.

Sposób sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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.

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.

Zasady konsolidacji

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 Kapitałowej 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.

Szacunki księgowe i założenia

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

Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności

Informacje dotyczące segmentów działalności są prezentowane w dwóch formach. Pierwszy segment, podstawowy, dotyczy podziału działalności na branże: działalność deweloperską mieszkaniową, działalność deweloperską komercyjną, odnawialne źródła energii oraz handel detaliczny obuwiem. 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.

3.2.3 Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego

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 01.01.2006 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.

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.

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:

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

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się między innymi:

- a) grunt utrzymywany w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost jego wartości, a nie w celu sprzedaży po krótkim okresie w ramach zwykłej działalności jednostki;
- b) grunt, którego przyszłe użytkowanie pozostaje aktualnie nieokreślone;
- c) 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;
- d) budynek, który obecnie jest niewykorzystywany, który został przeznaczony do oddania w leasing operacyjny na podstawie jednej lub większej liczby umów;
- e) 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.

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 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.

Aktywa finansowe

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

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

- instrumenty przeznaczone do obrotu – składniki aktywów lub zobowiązań finansowych, które zostały nabyte lub powstały głównie po to, by generować zysk uzyskiwany dzięki krótkoterminowym wahaniom ceny lub marży maklerskiej,
- instrumenty finansowe utrzymywane do terminu zapadalności – aktywa finansowe o określonych lub możliwych do określenia płatnościach lub ustalonym terminie zapadalności, które spółka zamierza i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu zapadalności, z wyjątkiem pożyczek udzielonych przez jednostki i wierzytelności własnych,
- instrumenty finansowe dostępne do sprzedaży - to aktywa finansowe nie będące pożyczkami udzielonymi i należnościami własnymi, aktywami utrzymywanymi do terminu zapadalności, a także nie będące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu,
- pożyczki i należności – aktywa finansowe niebędące 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.

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,
- 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.

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 poszczegółnej 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”.

Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

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

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

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.

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,
- jest w posiadaniu przede wszystkim z przeznaczeniem do obrotu,
- jest ono wymagalne w ciągu dwunastu miesięcy od dnia bilansowego,
- jednostka nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia daty wymagalności zobowiązania przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od dnia bilansowego.

Wszystkie pozostałe zobowiązania zalicza się do zobowiązań długoterminowych.

Zobowiązania finansowe

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

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

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

Zobowiązania z tytułu podatków

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

Podatek dochodowy

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

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

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 niewykorzystane 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 lub 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.

Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych

Produkcja w toku wyceniana jest zgodnie z opublikowaną w dniu 2 lipca 2008 r. przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Sprawozdań Finansowych (KIMSF) interpretacją (IFRIC-15), dotyczącą 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.

Finansowanie zewnętrzne kontraktów budowlanych

Koszty finansowania zewnętrznego (odsetki), które można bezpośrednio przyporządkować produkcji w toku, aktywuje się jako część kosztu wytworzenia produkcji w toku. Do końca roku 2012 Spółka aktywowała koszty finansowania zewnętrznego przeznaczonego na nabycie gruntów. W roku 2013, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami jak i zaleceniami biegłego badającego sprawozdanie finansowe Spółka dokonała korekty tych kosztów za lata poprzednie odnosząc ich skutek ekonomiczny na kapitały poprzez pozycję wyniku finansowego lat poprzednich.

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

Koszty sprzedaży

Grupa Kapitałowa WIKANA przyjęła zasadę, zgodnie z którą koszty osobowe działu sprzedaży oraz 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.

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.

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.

3.3 Zmiany i uzupełnienie zasad rachunkowości opublikowanych w ostatnim skonsolidowanym raporcie rocznym

Spółka nie dokonała znaczących zmian lub uzupełnień zasad rachunkowości w okresie objętym niniejszym raportem, należy jedynie 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.

3.4 Zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

W dniu 05 sierpnia 2013 r. Wikana Property Sp. z o.o. Delta S.K.A. podpisała z Raiffeisen Bank Polska S.A. aneks nr 3 do umowy z dnia 06 marca 2013 r. Aneksiem dokonano zmiany budżetu projektu, ostatecznego terminu wykorzystania kredytu, ostatecznego terminu spłaty oraz terminu osiągnięcia minimalnego poziomu sprzedaży mieszkań.

W dniu 16 sierpnia 2013 r. Wikana Property Sp. z o.o. Delta S.K.A. podpisała z Raiffeisen Bank Polska S.A. aneks nr 4 do umowy z dnia 06 marca 2013 r. Aneksiem dokonano zmiany zabezpieczenia kredytu.

W dniu 30 sierpnia 2013 r. Wikana Property Sp. z o.o. Delta S.K.A. podpisała z Raiffeisen Bank Polska S.A. aneks nr 5 do umowy z dnia 06 marca 2013 r. Aneksiem dokonano zmiany dodatkowych warunków wykorzystania kredytu.

3.5 Istotne zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego, które nie zostały odzwierciedlone w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

3.5.1 Kredyty bankowe i pożyczki

W okresie od dnia zakończenia III kwartału 2013 roku do dnia publikacji niniejszego raportu kwartalnego Spółka oraz jednostki zależne nie zawierały znaczących umów kredytowych.

Zmiany dotyczące zewnętrznych źródeł finansowania po zakończeniu III-go kwartału 2013r.

Wikana S.A.

W dniu 17 października 2013 r. Wikana S.A. zawarła z FINSANO Consumer Finance S.A. umowę pożyczki w kwocie 2 000 tys. zł. Jako termin wymagalności pożyczki wskazano 28 lutego 2014 r. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 12,47 p.p. p.a. Celem pożyczki jest finansowanie działalności inwestycyjnej.

Wikana Invest Sp. z o.o.

W dniu 24 października 2013 r. PKO BP S.A. wypowiedział Wikana Invest Sp. z o.o. umowę kredytu inwestycyjnego z dnia 05 września 2012 r. w związku z upływem terminu wykorzystania kredytu. O wypowiedzeniu wskazanej umowy Emitent informował w raporcie bieżącym nr 40/2013 z dnia 29 października 2013 r.

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A.

W dniu 23 października 2013 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A. podpisała z PRAGMA FAKTORING S.A. aneks nr 1 do umowy pożyczki z dnia 26 marca 2013 r. Aneksem dokonano zmiany ostatecznego terminu spłaty.

3.5.2 Umowy znaczące

W dniu 17 października 2013 roku spółka zależna Emitenta Wikana Property Sp. z o.o. Delta Spółka komandytowo-akcyjna podpisała ze spółką Henpol Sp. z o.o. aneks do umowy znaczącej na realizację budynku B1 w ramach inwestycji pod nazwą SkyHouse, o zawarciu której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 13/2012 z dnia 21 grudnia 2012 roku. Na mocy aneksu zmianie ulega termin realizacji umowy, o której mowa powyżej. Strony umowy uzgodniły termin zakończenia robót na dzień 30 listopada 2013 roku. Jednocześnie w związku ze zmianą wartości prac budowlanych będących skutkiem zapisów zamiennego pozwolenia na budowę wartość kontraktu uległa zwiększeniu o 85 tys. zł. I wynosi 12.835.330,- zł. W pozostałym zakresie warunki przywołanej powyżej umowy pozostają niezmienione.

W dniu 05 listopada 2013 r. spółka zależna Emitenta, WIKANA Nieruchomości Sp. z o. o. 05 MARINA S.K.A. (Zamawiający) podpisała ze spółką NORDON Sp. z o. o. (Wykonawca, NORDON) umowę o wykonanie robót budowlanych w ramach realizacji kolejnego etapu projektu pod nazwą Osiedle Marina w Lublinie (Umowa). W związku z zawarciem ww. Umowy łączna wartość umów zawartych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej WIKANA a NORDON i realizowanych w okresie ostatnich 12 miesięcy wyniosła ok. 14.625 tys. zł netto. 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. Prace wykonane zostaną według projektu budowlano-wykonawczego,

standardami materiałowymi, dokumentacją techniczną oraz harmonogramem rzeczowo-finansowym wskazanych przez Zamawiającego.

W Umowie wskazano terminy rozpoczęcia i zakończenia robót w zakresie wskazanym poniżej:

- rozpoczęcie robót określono na dzień 05 listopada 2013 roku,
- zakończenie robót wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie określono na dzień 31 października 2014 r.

W przypadkach opisanych w Umowie, m.in. w sytuacji działania siły wyższej lub sił natury, których Emitent nie mógł przewidzieć lub przeciwdziałać, możliwa jest zmiana terminu zakończenia robót.

Wartość przedmiotu Umowy wynosi 6 285 000,00 zł netto (Wynagrodzenie). Rozliczenie częściowe między stronami następować będzie na podstawie faktur wystawianych raz na miesiąc po ustaleniu stopnia zaawansowania robót i spełnieniu ustalonych w umowie warunków w zakresie rozliczenia tempa robót i stanu zobowiązań wobec podwykonawców. Suma faktur częściowych nie może być wyższa niż 90% Wynagrodzenia. Końcowe rozliczenie nastąpi fakturą końcową wystawioną w oparciu o protokół końcowego odbioru robót i po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od warunków standardowych dla tego typu umów.

O zawarciu ww. umowy Spółka poinformowała raportem bieżącym nr 41/2013 z dnia 5 listopada 2013 r.

3.5.3 Inne zdarzenia

W dniu 8 października 2013 r. Wikana S.A. nastąpiło zbycie nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Krakowie.

W dniu 24 października 2013 r. spółka zależna Emitenta Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. podpisała przedwstępną sprzedaż nieruchomości położonej w Krasnobrodzie zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym.

Wikana Bioenergia Sp. z o.o.

W dniu 7 października 2013 r. Wikana Bioenergia Sp. z o.o. (Wikana Bioenergia) zawarła Województwem Lubelskim (Lubelską Agencją Wsparcia Przedsiębiorczości w Lublinie – LAWP) Umowę o dofinansowanie projektu pn. "Stworzenie innowacyjnej technologii przetwarzania pofermentu" w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2007-2013, Oś Priorytetowa I: Przedsiębiorczość i Innowacje, Działania 1.6 Schemat A współfinansowanego ze środków europejskich i dotacji celowej. Całkowita wartość Projektu wynosi 1 468 989,00 PLN. Kwota dofinansowania w wysokości 705 330,00 PLN stanowi pomoc publiczną w postaci bezzwrotnej dotacji. Realizacja projektu rozpoczęła się z dniem 01 lipca 2013 roku i potrwa do 30 grudnia 2014 roku.

Zielone Tarasy S.A.

W dniu 28 października 2013 r. Spółka Zielone Tarasy SA zawarła Województwem Lubelskim (Lubelską Agencją Wsparcia Przedsiębiorczości w Lublinie – LAWP) Umowę o dofinansowanie projektu pn. "Wzrost konkurencyjności firmy poprzez zakup usług doradczych" w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2007-2013, Oś Priorytetowa I: Przedsiębiorczość i Innowacje, Działania 1.7 Schemat A współfinansowanego ze środków europejskich i dotacji celowej. Całkowita wartość Projektu wynosi 390 279,00 PLN. Kwota dofinansowania w wysokości 156 650,00 PLN stanowi pomoc publiczną w postaci bezzwrotnej dotacji na poziomie 50 % kosztów kwalifikowanych. Realizacja projektu rozpoczęła się z dniem 01 października 2013 roku i potrwa do 29 października 2014 roku.

3.6 Rodzaj oraz kwoty nietypowe ze względu na ich rodzaj, wielkość i częstotliwość

Kwoty nietypowe co do wielkości i częstotliwości, które wystąpiły w trzech kwartałach 2013 roku to kwoty związane z:

1. Wypłatą dywidendy przez Multiserwis SA w wysokości 2.900 tys. zł; kwota ta została przeznaczona na objęcie nowej emisji akcji Multiserwis SA przez Wikana SA
2. Pożyczką udzieloną podmiotowi zależnemu Wikana Invest Sp. z o.o. w wysokości 1.549 tys. zł
3. Dokonaniem przez Wikana SA na koniec II kwartału 2013 roku odpisów aktualizujących wartość zapasów o wartość 1.043 tys. zł. Odpisu dokonano w związku z okresową rewizją relacji pomiędzy możliwymi do uzyskania cenami realizacji i kosztem wytworzenia składnika zapasu. W związku z utrzymaniem przeznaczenia składników majątkowych oraz spadku cen realizacji dla tych nieruchomości poniżej kosztu wytworzenia Zarząd podjął decyzję o wykazaniu w sprawozdaniu składników aktywów w wartości rynkowej, możliwej do uzyskania w przypadku zawarcia transakcji sprzedaży.

Ponadto w sprawozdaniu skonsolidowanym nie wystąpiły inne kwoty nietypowe ze względu na ich rodzaj lub rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej.

3.7 Wartości szacunkowe

Spółka w poprzednim sprawozdaniu nie prezentowała wartości szacunkowych. do końca III kw. 2013 r. nie zaistniały żadne zdarzenia, które pociągałyby za sobą konieczność prezentacji wartości szacunkowych.

3.8 Emisje, wykup i spłaty dłużnych papierów wartościowych

W dniu 16 lipca 2013 r. podjęte zostały uchwały Zarządu: w sprawie emisji obligacji i rozpoczęcia Programu Emisji Obligacji Spółki o łącznej wartości do 33,612 mln zł. Emisje obligacji w ramach Programu będą następowały w trybie art. 9 pkt 3 Ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (emisja niepubliczna). Propozycje nabycia obligacji będą kierowane do indywidualnych adresatów, w liczbie nie większej niż 99 osób. Warunki emisji obligacji kolejnych serii będą ustalone przed rozpoczęciem subskrypcji każdej serii obligacji.

Obligacje emitowane w ramach Programu emitowane jako obligacje zabezpieczone lub niezabezpieczone, na okaziciela, nie mające formy dokumentu (zdematerializowane). Obligacje poszczególnych serii mogą być wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A. lub do obu tych systemów równocześnie.

Jednocześnie podjęto decyzję o emisji obligacji serii A i serii B. Wartość nominalna jednej obligacji serii A wynosi 1 tys. zł i równa jest cenie emisyjnej - wielkość emisji obligacji serii A wyniosła 20.530 tys. zł. Obligacje serii A są obligacjami na okaziciela, zdematerializowanymi, oprocentowanymi i zabezpieczonymi. Celem emisji obligacji serii A jest pozyskanie środków na wykup części z 26.250 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii S01 o wartości nominalnej

1 tys. zł każda wyemitowanych przez Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu nr 2/VI/2011 z dnia 11 lipca 2011 roku. Wartość nominalna jednej obligacji serii B wynosi 1 tys. zł i równa jest cenie emisyjnej - wielkość emisji obligacji serii B wyniosła 7.612 tys. zł. Obligacje serii B będą obligacjami na okaziciela, zdematerializowanymi, oprocentowanymi i niezabezpieczonymi. Celem emisji obligacji serii B było pozyskanie środków na wykup części z 26.250 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii S01 wyemitowanych przez Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu nr 2/VI/2011 z dnia 11 lipca 2011 roku, o wartości nominalnej 1 tys. zł każda wraz z odsetkami oraz wszelkimi innymi należnościami z nich wynikającymi, oraz w drugiej kolejności na zasilenie kapitału obrotowego Emitenta.

W lipcu 2013 r. miała miejsce wypłata ostatniej transzy odsetek od obligacji serii S01, które Spółka wyemitowała w 2011 r. oraz ich wykup (spłata kapitału) w terminie wymagalności.

3.9 Informacje o dywidendzie

W III kw. 2013 r. nie wypłacono w Grupie Kapitałowej WIKANA żadnych dywidend ani nie podjęto decyzji w zakresie wypłaty dywidend. W I półroczu 2013 roku Multiserwis SA wypłacił dywidendę w wysokości 2.900 tys. zł, kwota dywidendy została przeznaczona na objęcie nowej emisji akcji Multiserwis SA przez Wikana SA.

4 Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej WIKANA

4.1 Struktura Grupy Kapitałowej WIKANA

Grupa Kapitałowa WIKANA (Grupa, Grupa Kapitałowa) składa się z jednostki dominującej-spółki pod firmą Wikana S.A. z siedzibą w Lublinie (Spółka, Emitent) i jej jednostek zależnych.

Tabela. Zestawienie podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej WIKANA wg stanu na dzień 30 września 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 Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100**
5.	Multiserwis Spółka Akcyjna ul. Grochowska 278/303, 03-841 Warszawa	Jednostka bezpośrednio zależna	96,73
6.	Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
7.	Wikana Project Sp. z o.o. ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100

8.	Zielone Tarasy Spółka Akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
9.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
10.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
11.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
12.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
13.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
14.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
15.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
16.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina Spółka komandytowo-akcyjna ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
17.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa Spółka komandytowo-akcyjna ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
18.	Wikana Property Sp. z o.o. ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
19.	Wikana Property Sp. z o.o. Beta Spółka komandytowo-akcyjna ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100***
20.	Wikana Property Sp. z o.o. Delta Spółka komandytowo-akcyjna ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100***
21.	Wikana Property Sp. z o.o. Podpromie Spółka komandytowo-akcyjna ul. Krzyżanowskiego 6A/11 35-327 Rzeszów	Jednostka pośrednio zależna	100***
22.	Wikana Property Sp. z o.o. Panorama Spółka komandytowo-akcyjna ul. Krzyżanowskiego 6A/11 35-327 Rzeszów	Jednostka pośrednio zależna	100***
23.	Wikana Property Sp. z o.o. Zielone Tarasy Spółka komandytowo-akcyjna ul. Krzyżanowskiego 6A/11 35-327 Rzeszów	Jednostka pośrednio zależna	100***
24.	Wikana Property Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100***

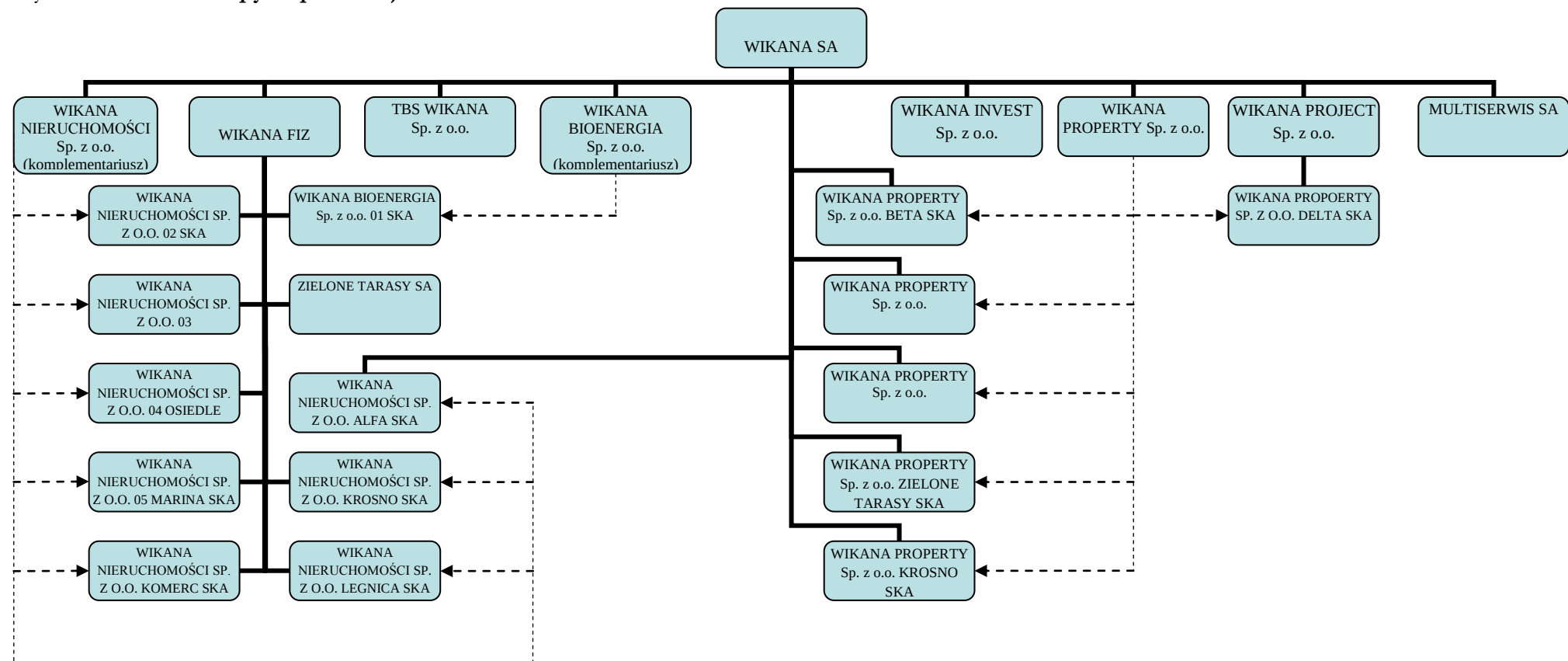
* pośredni udział Wikana S.A. poprzez łączny stan posiadania WIKANA FIZ oraz Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.

** 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 SA oraz Wikana Property Sp. z o.o.

Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA

Wykres. Struktura Grupy Kapitałowej Wikana



Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

4.2 *Jednostki podlegające konsolidacji*

Konsolidacji podlegają wszystkie sprawozdania spółek zależnych. Wszystkie spółki są konsolidowane metodą pełną.

4.3 *Podstawowe informacje nt. Jednostki Dominującej*

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 zamiejscowo poprzez Biura Sprzedaży.

Na dzień 14 listopada 2013 r. funkcjonowały następujące Biura Sprzedaży (poza miastem Lublin):

- 1) w Zamościu,
- 2) w Rzeszowie,
- 3) w Krośnie.

4.4 *Podstawowe informacje nt. spółek zależnych*

Wikana Bioenergia Sp. z o.o.

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

W październiku 2011 r. zakończyła się budowa pierwszej biogazowni metanowej w Siedliszczkach (gmina Piaski, województwo lubelskie).

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 oraz halę produkcyjno-magazynową.

Teren inwestycji znajduje się na obszarze lubelskiej podstrefy Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK Mielec. Centrum tworzone jest z przeznaczeniem pod centrum rozliczeniowo-księgowe, które przy wykorzystaniu potencjału młodej kadry ośrodka akademickiego jakim jest Lublin, stanowić może atrakcyjną propozycję dla inwestorów sektora BPO/SSC (Business Process Outsourcing/Shared Service Center).

Wikana Project Sp. z o.o.

Spółka została powołana w styczniu 2009 r. pod firmą Słoneczny Stok Sp. z o. o. Podmiot ma siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność deweloperską mieszkaniową na terenie województwa lubelskiego. Jej podstawowym przedmiotem działania jest „Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek” (kod PKD 2007: 68.10Z).

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

Wikana Property Sp. z o.o.

Spółka została zawiązana na mocy Statutu spółki z dnia 28 sierpnia 2012 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Jedynym udziałowcem spółki jest Wikana S.A.

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

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.

Podmiot ten powstał w styczniu 2007 r. jako MST Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie.

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

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

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

- 1) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A.,
- 2) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A.,
- 3) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A.,
- 4) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A.,

- 5) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa S.K.A.,
- 6) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Beta S.K.A.,
- 7) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Delta S.K.A.,
- 8) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A.,
- 9) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.K.A.,
- 10) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A.,

Obecnie przedsiębiorstwo świadczy głównie usługi projektowe oraz przygotowania inwestycji.

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.

Obecnie spółka przygotowuje się do rozpoczęcia inwestycji w Krośniewicach (województwo łódzkie).

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.

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 (Budynek B5 i B6) oraz przygotowywane jest rozpoczęcie prac budowlanych – Budynek B12.

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 trwają przygotowania do rozpoczęcia kolejnego, szóstego etapu Świerkowej Alei w Zamościu.

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.

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa Spółka komandytowo-akcyjna

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

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

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Beta Spółka komandytowo-akcyjna

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

Spółka nie prowadzi jeszcze działalności operacyjnej.

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Delta Spółka komandytowo-akcyjna

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

Obecnie spółka realizuje również inwestycję pod nazwą „Sky House”. Projekt ma charakter wieloetapowy. Budynek wznoszony w ramach pierwszego etapu wejdzie do sprzedaży deweloperskiej do końca 2013 r. Cały projekt zakłada wykorzystanie technologii przyjaznych środowisku i sprzyjających oszczędnościom w eksploatacji, np. instalacja solarna do zasilania oświetlenia części wspólnych, logotermy czy kraty chodnikowe typu Geokrata. W budynku powstanie 75 mieszkań o łącznej powierzchni ponad 4 tys. mkw.

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

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. została zarejestrowana w październiku 2010 r. Podmiot posiada siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność deweloperską komercyjną na

terenie województw lubelskiego i podkarpackiego. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., Wikana FIZ zaś – akcjonariuszem.

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

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

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.

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

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

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.

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. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., Wikana FIZ natomiast pełni rolę akcjonariusza.

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

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

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

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

Multiserwis Sp. z o.o.

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

Dominującym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest „Sprzedaż detaliczna obuwia i wyrobów skórzanych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach”, oznaczona kodem 47.72Z (według PKD 2007). Spółka prowadzi sprzedaż w punktach handlu detalicznego, zlokalizowanych jako samodzielne salony oraz sklepy obuwnicze przy ważnych ciągach komunikacyjnych miast lub na terenie dużych centrów handlowych w południowo-wschodniej Polsce. Sklepy prowadzone przez Spółkę położone są na terenie województw: lubelskiego, podkarpackiego, podlaskiego, mazowieckiego. Sklepy i salony obuwnicze prowadzone są w ramach umowy franczyzowej zawartej z NG2 S.A.

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.

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.

4.5 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej WIKANA

Zmian w strukturze Grupy Kapitałowej WIKANA w okresie III kwartału 2013 r. nie było. W październiku i listopadzie 2013 roku zostało powołanych do życia 15 spółek komandytowo-akcyjnych w których komplementariuszem jest Wikana Property Spółka z o.o. akcjonariuszem zaś Wikana SA. Obecnie tj. na datę sporządzenia sprawozdania finansowego trwa proces rejestracji tych podmiotów w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sadowego.

5 Informacje o akcjach i akcjonariacie**5.1 Kapitał zakładowy**

Kapitał zakładowy WIKANA S.A. na dzień 30 września 2013 roku wynosi 33.533.119,20 zł i dzieli się na 167.665.596 akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, serii G. Obecnie wszystkie wyemitowane akcje Spółki uprawniają do 167.665.596 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

W okresie III kwartału 2013 roku jak również do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego nie miały miejsca żadne zmiany w strukturze kapitału zakładowego Spółki.

5.2 Struktura akcjonariatu

Na dzień 14 listopada 2013 r. Spółka miała dwóch akcjonariuszy posiadających w sposób bezpośredni lub pośredni więcej niż 5% akcji Spółki.

Liczbowy stan posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego uległ zmianie, o czym Spółka informowała w raportach bieżących..

Tabela. Stan posiadania akcji Spółki przez znacznych akcjonariuszy na dzień 14 listopada 2013 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale / głosach
Ipnihome Limited*	99 533 218	59,4%
Dekra Holdings Limited	27 792 882	16,58%
Pozostali	40 339 496	24,05%
* podmiot kontrolowany przez Pana Adama Buchajskiego (łączna liczba akcji posiadanych		

bezpośrednio i pośrednio przez Pana Adama Buchajskiego wynosi 104 781 364 akcji, które uprawniają do 104 781 364 głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, co stanowi 62,49% udziału w kapitale/głosach.

Źródło: Opracowanie własne.

Spółka nie posiada informacji o innych, ewentualnych zmianach w strukturze akcjonariatu.

5.3 Stan posiadania akcji oraz uprawnień do nich wśród osób zarządzających i nadzorujących

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego do dnia przekazania niniejszego raportu okresowego nie wystąpiły zmiany w stanie posiadania akcji Wikana S.A. lub uprawnień do nich wśród osób zarządzających i nadzorujących, przez osoby zarządzające i nadzorujące, o których Spółka zostałaby poinformowana.

Na dzień przekazania niniejszego raportu Pani Agnieszka Buchajska, Członek Rady Nadzorczej posiadała bezpośrednio 3 826 047 sztuk akcji Wikana S.A. (2,28% kapitału zakładowego Spółki), a wraz z podmiotem zależnym Renale Management Limited posiada łącznie 5 952 844 sztuk akcji, co stanowi 3,55% kapitału zakładowego Spółki.

Pan Adam Buchajski, członek Rady Nadzorczej posiada łącznie 104 781 364 akcji, co stanowi 62,49% kapitału zakładowego Spółki, przy czym bezpośrednio posiada 5 248 146 akcji, co stanowi 3,13 % kapitału zakładowego Spółki, a poprzez podmiot zależny Ipnihome Limited z siedzibą w Larnace, posiada 99 533 218 akcji, co stanowi 59,36% kapitału zakładowego Emitenta.

Ww. osoby nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

Pozostali członkowie organów nadzorczych oraz zarządzających nie posiadają akcji Spółki oraz uprawnień do nich.

Tabela. Informacja o liczbie akcji posiadanych (bezpośrednio lub pośrednio) przez członków organów zarządzających i nadzorujących. Stan na 14 listopada 2013 r.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji na dzień 14 listopada 2013 r.	Udział procentowy w kapitale / głosach
Sylwester Bogacki	Prezes Zarządu	0	0,00%
Krzysztof Szaliłow	Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych	0	0,00%
Tomasz Dementek	Członek Zarządu		
Krzysztof Misiak	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00%
Adam Buchajski*	Członek Rady Nadzorczej	104 781 364	62,49%
Agnieszka Buchajska**	Członek Rady Nadzorczej	5 952 844	3,55%
Piotr Zawisłak	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00%
Tomasz Filipiak	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00%

Źródło: Wikana S.A.

* Łącznie z podmiotem zależnym - Ipnihome Limited z siedzibą w Larnace

** Łącznie z podmiotem zależnym - Renale Management Limited

Żadna z osób zarządzających oraz nadzorujących nie posiada papierów właścicielskich spółek zależnych od WIKANA S.A. jak również żadna z osób zarządzających i nadzorujących nie posiada uprawnień do akcji Spółki.

5.4 Zmiany składu Zarządu Wikana SA

W dniu 22 października 2013 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie zwiększenia składu Zarządu Spółki do trzech osób. Jednocześnie na stanowisko Członka Zarządu Rada Nadzorcza powołała Pana Tomasza Demendeckiego, o czym Spółka poinformowała raportem bieżącym nr 39/2013.

6 Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowane sprawozdania za III kwartał 2013 roku

6.1 Informacje istotne dla oceny sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej

6.1.1 Informacje o segmentach działalności

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 Nieruchomości Sp. z o.o.,
- 4) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 SKA,
- 5) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko SKA,
- 6) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle SKA,
- 7) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina SKA,
- 8) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno SKA,
- 9) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica 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.,
- 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.

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 SA.

Działalność handlowa prowadzona jest w województwie lubelskim, podkarpackim oraz mazowieckim. Obejmuje ona handel detaliczny obuwiem. Jedynym podmiotem wchodzącym w skład tego segmentu jest spółka Multiserwis Sp. z o.o.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność deweloperska mieszkaniowa	Działalność deweloperska komercyjna	Handel detaliczny obuwiem	Odnawialne źródła energii	Wartości nieprzypisane segmentom	Korekty konsolid.	Suma
Przychody ze							47
1 sprzedaży	39 004	3 962	16 568	2 657	0	-14 349	841
Koszty sprzedanych towarów i usług	34 210	1 461	11 261	2 541	0	-15 477	33
2 Koszty sprzedaży	2 836	69	5 470	0	0	-728	7 647
4 Koszty zarządu	3 525	949	1 048	264	0	-369	5 417
Pozostałe przychody operacyjne	2 992	526	158	7	0	-1 355	2 327
6 Pozostałe koszty operacyjne	3 910	235	197	12	0	-1 556	2 799
7 Zysk operacyjny	-2 486	1 772	-1 251	-154	0	2 426	307
8 Przychody finansowe	868	21	3	52	5 454	-6 317	81
9 Koszty finansowe	743	1 515	352	828	2 182	-1 005	4 615
Zysk z działalności gospodarczej	-2 360	278	-1 600	-930	3 272	-2 886	-4 227
11 Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0	0	0	0	0	0	0
12 Zysk brutto	-2 360	278	-1 600	-930	3 272	-2 886	227

	Obciążenia wyniku							
13	brutto	300	-1	-156	-34	807	-969	-53
14	Zysk/strata netto	-2 660	279	-1 445	-897	2 465	-1 917	-4 174
	Aktywa/Pasywa							348
15	segmentu	224 541	122 239	10 736	25 443	58 700	-92 984	676

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

Tabela. Segmentacja przychodów za trzy kwartały 2013 r. Dane w tys. zł.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność deweloperska mieszkaniowa	Działalność deweloperska komercyjna	Handel detaliczny obuwem	Odnawialne źródła energii	Wartości nieprzypisane segmentom	Korekty konsolid.	Suma
Przychody ze							
1 sprzedaży	34 311,46	7 386,52	8 277,57	2 440,16			
2 Koszty sprzedanych towarów i usług	29 811,45	3 238,10	6 187,54	2 380,70			
3 Koszty sprzedaży	34 973,30	271,69	2 693,87	5,16			
4 Koszty zarządu	3 867,98	513,81	778,16	729,20			
5 Pozostałe przychody operacyjne	10 176,77	263,80	16,94	6,50			
6 Pozostałe koszty operacyjne	5 029,37	179,85	104,59	12,78			
7 Zysk operacyjny	4 603,66	3 446,88	-1 469,64	-681,19			
8 Przychody finansowe	10 017,56	381,58	7,96	26,66			
9 Koszty finansowe	3 763,73	2 838,92	371,41	771,84			
10 Zysk z działalności gospodarczej	1 175,78	271,69	2 693,87	5,16			
11 Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	34 311,46	7 386,52	8 277,57	2 440,16			
12 Zysk brutto	29 811,45	3 238,10	6 187,54	2 380,70			
13 Obciążenia wyniku brutto	34 973,30	271,69	2 693,87	5,16			
14 Zysk/strata netto	3 867,98	513,81	778,16	729,20			
15 Aktywa/Pasywa segmentu							

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

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

6.1.2 Informacje nt. sezonowości lub cykliczności działalności

Sezonowość sprzedaży dotyczy przede wszystkim działalności Multiserwis Sp. z o.o., zajmującej się handlem detalicznym obuwem. 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).

6.2 Opis sytuacji Grupy Kapitałowej WIKANA

6.2.1 Informacje o najważniejszych zdarzeniach w obrębie Grupy Kapitałowej WIKANA

Umowy znaczące – umowy o wykonanie prac budowlanych

W okresie III kwartału 2013 roku żadna ze Spółek GK Wikana nie zawarła umów spełniających kryterium umowy znaczącej. Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, a przed opublikowaniem niniejszego raportu zostały zawarte lub aneksowane następujące umowy znaczące:

W dniu 17 października 2013 roku spółka zależna Emitenta Wikana Property Sp. z o.o. Delta Spółka komandytowo-akcyjna podpisała ze spółką Henpol Sp. z o.o. aneks do umowy znaczącej na realizację budynku B1 w ramach inwestycji pod nazwą SkyHouse, o zawarciu której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 13/2012 z dnia 21 grudnia 2012 roku. Na mocy aneksu zmiana ulega termin realizacji umowy, o której mowa powyżej. Strony umowy uzgodniły termin zakończenia robót na dzień 30 listopada 2013 roku. Jednocześnie w związku ze zmianą wartości prac budowlanych będących skutkiem zapisów zamiennego pozwolenia na budowę wartość kontraktu uległa zwiększeniu o 85 tys. zł. I wynosi 12.835.330,- zł. W pozostałym zakresie warunki przywołanej powyżej umowy pozostają niezmienione.

W dniu 05 listopada 2013 r. spółka zależna Emitenta, WIKANA Nieruchomości Sp. z o.o. 05 MARINA S.K.A. (Zamawiający) podpisała ze spółką NORDON Sp. z o.o. (Wykonawca, NORDON) umowę o wykonanie robót budowlanych w ramach realizacji kolejnego etapu projektu pod nazwą Osiedle Marina w Lublinie (Umowa). W związku z zawarciem ww. Umowy łączna wartość umów zawartych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej WIKANA a NORDON i realizowanych w okresie ostatnich 12 miesięcy wyniosła ok. 14.625 tys. zł netto. 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. Prace wykonane zostaną według projektu budowlano-wykonawczego, standardami materiałowymi, dokumentacją techniczną oraz harmonogramem rzeczowo-finansowym wskazanych przez Zamawiającego.

W Umowie wskazano terminy rozpoczęcia i zakończenia robót w zakresie wskazanym poniżej:

- rozpoczęcie robót określono na dzień 05 listopada 2013 roku,
- zakończenie robót wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie określono na dzień 31 października 2014 r.

W przypadkach opisanych w Umowie, m.in. w sytuacji działania siły wyższej lub sił natury, których Emitent nie mógł przewidzieć lub przeciwdziałać, możliwa jest zmiana terminu zakończenia robót.

Wartość przedmiotu Umowy wynosi 6 285 000,00 zł netto (Wynagrodzenie). Rozliczenie częściowe między stronami następować będzie na podstawie faktur wystawianych raz na miesiąc po ustaleniu stopnia zaawansowania robót i spełnieniu ustalonych w umowie warunków w zakresie rozliczenia tempa robót i stanu zobowiązań wobec podwykonawców. Suma faktur częściowych nie może być wyższa niż 90% Wynagrodzenia. Końcowe rozliczenie nastąpi fakturą końcową wystawioną w oparciu o protokół końcowego odbioru robót i po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od warunków standardowych dla tego typu umów.

O zawarciu ww. umowy Spółka poinformowała raportem bieżącym nr 41/2013 z dnia 5 listopada 2013 r.

Kredyty i pożyczki

W okresie III kwartału podmioty Grupy kapitałowej Wikana nie zawierały nowych umów. Zmiany w funkcjonujących umowach dotyczyły:

Wikana Property Sp. z o.o. Delta S.K.A.

W dniu 05 sierpnia 2013 r. Wikana Property Sp. z o.o. Delta S.K.A. podpisała z Raiffeisen Bank Polska S.A. aneks nr 3 do umowy z dnia 06 marca 2013 r. Aneksiem dokonano zmiany budżetu projektu, ostatecznego terminu wykorzystania kredytu, ostatecznego terminu spłaty oraz terminu osiągnięcia minimalnego poziomu sprzedaży mieszkań.

W dniu 16 sierpnia 2013 r. Wikana Property Sp. z o.o. Delta S.K.A. podpisała z Raiffeisen Bank Polska S.A. aneks nr 4 do umowy z dnia 06 marca 2013 r. Aneksiem dokonano zmiany zabezpieczenia kredytu.

W dniu 30 sierpnia 2013 r. Wikana Property Sp. z o.o. Delta S.K.A. podpisała z Raiffeisen Bank Polska S.A. aneks nr 5 do umowy z dnia 06 marca 2013 r. Aneksiem dokonano zmiany dodatkowych warunków wykorzystania kredytu.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego miały miejsce następujące zdarzenia dot. zewnętrznych źródeł finansowania prowadzonej działalności gospodarczej:

Wikana S.A.

W dniu 17 października 2013 r. Wikana S.A. zawarła z FINSANO Consumer Finance S.A. umowę pożyczki w kwocie 2 000 tys. zł. Jako termin wymagalności pożyczki wskazano 28 lutego 2014 r. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 12,47 p.p. p.a. Celem pożyczki jest finansowanie działalności inwestycyjnej.

Wikana Invest Sp. z o.o.

W dniu 24 października 2013 r. PKO BP S.A. wypowiedział Wikana Invest Sp. z o.o. umowę kredytu inwestycyjnego z dnia 05 września 2012 r. w związku z upływem terminu wykorzystania kredytu. O wypowiedzeniu wskazanej umowy Emitent informował w raporcie bieżącym nr 40/2013 z dnia 29 października 2013 r.

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A.

W dniu 23 października 2013 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A. podpisała z PRAGMA FAKTORING S.A. aneks nr 1 do umowy pożyczki z dnia 26 marca 2013 r. Aneksiem dokonano zmiany ostatecznego terminu spłaty.

Wikana Bioenergia Sp. z o.o.

W dniu 7 października 2013 r. Wikana Bioenergia Sp. z o.o. (Wikana Bioenergia) zawarła z Województwem Lubelskim (Lubelską Agencją Wspierania Przedsiębiorczości w Lublinie – LAWP) Umowę o dofinansowanie projektu pn. "Stworzenie innowacyjnej technologii przetwarzania pofermentu" w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2007-2013, Oś Priorytetowa I: Przedsiębiorczość i Innowacje, Działania 1.6 Schemat A współfinansowanego ze środków europejskich i dotacji celowej. Całkowita wartość Projektu wynosi 1 468 989,00 PLN. Kwota dofinansowania w wysokości 705 330,00 PLN stanowi pomoc publiczną w postaci bezzwrotnej dotacji. Realizacja projektu potrwa do 30 grudnia 2014 roku.

Zielone Tarasy S.A.

W dniu 28 października 2013 r. Spółka Zielone Tarasy SA zawarła Województwem Lubelskim (Lubelską Agencją Wspierania Przedsiębiorczości w Lublinie – LAW P) Umowę o dofinansowanie projektu pn. "Wzrost konkurencyjności firmy poprzez zakup usług doradczych" w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2007-2013, Oś Priorytetowa I: Przedsiębiorczość i Innowacje, Działania 1.7 Schemat A współfinansowanego ze środków europejskich i dotacji celowej. Całkowita wartość Projektu wynosi 390 279,00 PLN. Kwota dofinansowania w wysokości 156 650,00 PLN stanowi pomoc publiczną w postaci bezzwrotnej dotacji na poziomie 50 % kosztów kwalifikowanych. Realizacja projektu rozpoczęła się z dniem 01 października 2013 roku i potrwa do 29 października 2014 roku.

Umowy leasingowe

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym (III kwartał 2013r) oraz do momentu jego publikacji podmioty Grupy Kapitałowej Wikana nie zawierały nowych umów leasingu.

6.3 Czynniki i zdarzenie mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W przypadku branży deweloperskiej wpływ na osiągnięte wyniki mają:

- koniunktura w branży deweloperskiej,
- jakość i terminowość realizacji prac budowlanych,
- tempo wydawania decyzji administracyjnych,
- zmiany regulacji prawnych.

W przypadku branży deweloperskiej komercyjnej wpływ na osiągane wyniki mają:

- koniunktura na rynku nieruchomości komercyjnych,
- sytuacja makroekonomiczna,
 - trafność doboru lokalizacji.

W przypadku segmentu odnawialnych źródeł energii obuwem wpływ na osiągnięte wyniki mają:

- ciągłość procesu technologicznego,
- ciągłość dostaw substratów,
- tempo realizacji projektów inwestycyjnych.

W przypadku handlu detalicznego obuwem wpływ na osiągnięte wyniki mają:

- poziom popytu na obuwie,
- zmiany w modzie,
- warunki atmosferyczne,
- trafność doboru nowych lokalizacji,
- jakość funkcjonowania umowy franczyzowej.

6.4 Czynniki mogące mieć wpływ na wyniki finansowe spółek z Grupy Kapitałowej WIKANA w perspektywie co najmniej najbliższego kwartału

Najistotniejszym czynnikiem wpływającym na kondycję finansową spółek z Grupy Kapitałowej jest poziom popytu na mieszkania, zgłaszany przez rynek.

Ponadto istotne dla kondycji Grupy będą takie kwestie jak:

- jakość i terminowość realizacji prac budowlanych,
- tempo dostosowania się rynku do wymogów „Ustawy deweloperskiej”,
- poziom popytu na obuwie,
- tempo realizacji nowych projektów inwestycyjnych w branż OZE,
- jakość współpracy z najemcami nieruchomości z segmentu deweloperskiego komercyjnego.

6.5 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników finansowych

Wikana S.A. ani żaden podmiot od niej zależny nie publikowała na 2013 rok prognozy wyników jednostkowych oraz skonsolidowanych.

6.6 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

W okresie III kwartału 2013 roku nie zawierano między podmiotami z Grupy Kapitałowej WIKANA umów, na warunkach innych niż rynkowe.

6.7 Informacje o postępowaniach 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.

6.8 Inne informacje, które zdaniem Emitent są istotne dla oceny jego sytuacji

W opinii Zarządu Spółki na koniec III kwartału 2013 r. nie wystąpiły dodatkowo żadne z wyjątkiem opisanych powyżej zdarzeń mających istotny wpływ na ocenę sytuacji ekonomiczno-finansowej podmiotów Grupy Kapitałowej WIKANA.

7 Dane kontaktowe

Siedziba Spółki znajduje się w Lublinie, przy ul. Cisowej 11. Adres do korespondencji jest identyczny z adresem siedziby.

Lublin, dnia 14 listopada 2013 r.

Prezes Zarządu
Sylwester Bogacki

Wiceprezes Zarządu
Krzysztof Szaliłow

Członek Zarządu
Tomasz Demendecki