

Grupa Kapitałowa Wikana S.A.

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2014**

Spis treści

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

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.

	Nota	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
<i>w tysiącach złotych</i>			
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6	72 946	78 915
Koszt własny sprzedaży	8	(61 775)	(65 755)
Zysk brutto na sprzedaży		11 171	13 160
Koszty sprzedaży	8	(4 491)	(5 148)
Koszty ogólnego zarządu	8	(7 048)	(6 931)
Pozostałe przychody operacyjne	7	7 317	4 756
Pozostałe koszty operacyjne	9	(24 584)	(13 939)
Zyski z inwestycji	10	(1 958)	110
Strata na działalności operacyjnej		(19 593)	(7 992)
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych		-	-
Koszty finansowe	11	(10 951)	(11 267)
Strata przed opodatkowaniem		(30 544)	(19 259)
Podatek dochodowy	12	(401)	19
Strata netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		(30 945)	(19 240)
w tym przypadająca na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		(30 872)	(19 240)
Akcjonariuszy mniejszościowych		(73)	-
Strata netto za rok obrotowy		(30 945)	(19 240)
Działalność zaniechana			
Zysk/ (Strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Strata netto		(30 945)	(19 240)
Inne całkowite dochody (netto)		-	-
Całkowite dochody ogółem		(30 945)	(19 240)
Strata przypadająca na 1 akcję			
Podstawowa (zł)	25	-1,75	-0,11
Rozwodniona (zł)	25	-1,75	-0,11

Agnieszka Maliszewska
/Członek Zarządu/

Robert Pydzik
/Prezes Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, odpowiedzialna za
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 23 marca 2015 roku

Skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 grudnia 2014 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-14	31-gru-13
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	13	19 332	23 816
Wartości niematerialne	14	5 103	947
Nieruchomości inwestycyjne	15	79 985	93 486
Udzielone pożyczki	16	-	5 590
Pozostałe aktywa długoterminowe	18	607	3 171
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	19	-	1 246
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	526	-
Aktywa trwałe razem		105 553	128 256
Aktywa obrotowe			
Zapasy	21	98 359	118 663
Należności z tytułu podatku dochodowego		333	29
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	22	8 807	20 973
Inwestycje krótkoterminowe	17	40	840
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23	13 482	4 299
Aktywa obrotowe razem		121 021	144 804
Aktywa razem		226 574	273 060

Agnieszka Maliszewska
/Członek Zarządu/

Robert Pydzik
/Prezes Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, odpowiedzialna
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 23 marca 2015 roku

Skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 grudnia 2014 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-14	31-gru-13
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	24	40 030	33 533
Akcje własne		(1)	-
Kapitał zapasowy		103 624	80 503
Kapitał rezerwowy		-	-
Zyski/ (Straty) zatrzymane		(101 338)	(53 188)
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		42 315	60 848
Udziały mniejszości		(90)	(17)
Kapitał własny razem		42 225	60 831
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	26	22 489	29 685
Zobowiązania z tytułu obligacji	27	39 724	28 142
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	28	19 853	25 087
Rezerwy	30	4	69
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	20	233	-
Pozostałe zobowiązania	31	17 405	16 292
Zobowiązania długoterminowe razem		99 708	99 275
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	26	19 060	29 925
Zobowiązania z tytułu obligacji	27	9 361	1 118
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	28	959	546
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		375	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	31	30 906	36 163
Rezerwy	30	2 051	4 513
Przychody przyszłych okresów	29	21 929	40 689
Zobowiązania krótkoterminowe razem		84 641	112 954
Zobowiązania razem		184 349	212 229
Kapitał własny i zobowiązania razem		226 574	273 060

Agnieszka Maliszewska
/Członek Zarządu/

Robert Pydzik
/Prezes Zarządu/

Bożena Wincetowicz
/osoba, odpowiedzialna za
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 23 marca 2015 roku

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk netto za okres	(30 945)	(19 240)
<i>Korekty</i>		
Zysk/(strata) mniejszości	-	(17)
Amortyzacja	2 339	3 095
Przychody z tytułu odsetek	(22)	(463)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	2 635	(3 081)
Koszty finansowe	8 338	7 423
Zysk/ (Strata) ze sprzedaży środków trwałych	(458)	227
Zysk/ (Strata) na działalności inwestycyjnej	2 915	-
Zyski/ (Straty) z tytułu różnic kursowych	623	-
Zysk/ (Strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	286	612
Zmiana stanu zapasów	22 598	13 865
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	10 195	(11 202)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(2 749)	3 318
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	(2 648)	(4 505)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(18 760)	5 899
Korekta wartości miejsc garażowych	-	-
Korekta wartości firmy	-	-
Koszty emisji obligacji	-	174
Podatek zapłacony	-	-
Pozostałe korekty	-	237
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(5 653)	(3 658)

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych - cd.

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.

w tysiącach złotych	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	-	-
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	562	17
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	10 279	2 040
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(5 030)	(528)
Pożyczki spłacone	4 929	20
Pożyczki udzielone	-	(38)
Nabycie innych aktywów finansowych	(301)	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	10 439	1 511
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji akcji	6 444	-
Nabycie akcji własnych	(5)	-
Wpływy netto z emisji obligacji	19 891	(438)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	438	8 371
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(12 728)	(940)
Wykup obligacji	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(4 118)	(1 092)
Odsetki zapłacone	(5 525)	(1 120)
Inne wpływy finansowe	-	-
Inne wydatki finansowe	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	4 397	4 781
Przepływy pieniężne netto, razem	9 183	2 634
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	4 299	1 665
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	13 482	4 299
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	6 066	2 375

Agnieszka Maliszewska
/Członek Zarządu/

Robert Pydzik
/Prezes Zarządu/

Bożena Wincetowicz
/osoba, odpowiedzialna za
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 23 marca 2015 roku

Skonsolidowane Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.

w tysiącach złotych

	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski/ (Straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały mniejszości	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2013 r.	33 533	-	77 230	-	(30 675)	80 088	-	80 088
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	-	-	-	(19 240)	(19 240)	-	(19 240)
Sprzedaż akcji spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	(17)	(17)
Całkowite dochody ogółem	-	-	3 273	-	(3 273)	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013 r.	33 533	-	80 503	-	(53 188)	60 848	(17)	60 831
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2014 r.	33 533	-	80 503	-	(53 188)	60 848	(17)	60 831
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	(30 872)	(30 872)	(73)	(30 945)
Emisja akcji	6 497	-	5 847	-	-	12 344	-	12 344
Nabycie akcji w celu umorzenia	-	(1)	(4)	-	-	(5)	-	(5)
Podział wyniku spółek zależnych	-	-	17 278	-	(17 278)	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2014 r.	40 030	(1)	103 624	-	(101 338)	42 315	(90)	42 225

Agnieszka Maliszewska
/Członek Zarządu/

Robert Pydzik
/Prezes Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, odpowiedzialna za
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 23 marca 2015 roku

Informacje objaśniające

1. Dane Spółki Dominującej

Wikana S.A. ("Spółka", "Spółka Dominująca", "Jednostka Dominująca") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedzibą Spółki jest Lublin. Biuro Zarządu Spółki mieści się w Lublinie (20-703), przy ul. Cisowej 11.

Jednostka Dominująca została utworzona w styczniu 1994 roku pod firmą ZPO ELPO S.A. i wpisana do rejestru prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Legnicy, Wydział V Gospodarczy pod numerem RHB 1085. W sierpniu 1999 roku Jednostka Dominująca zmieniła nazwę na Masters S.A. W dniu 20 stycznia 2003 r. Jednostka Dominująca została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000144421. Na podstawie uchwały z dnia 12 stycznia 2009 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Masters S.A. postanowiono o połączeniu spółki Masters S.A. zarejestrowanej w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000144421 ze spółką Wikana S.A. zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000296052. Zgodnie z uchwałą z dnia 12 stycznia 2009 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Masters S.A. w sprawie połączenia spółek Masters S.A. oraz Wikana S.A. Jednostka Dominująca zmieniła nazwę na Wikana S.A. Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy zarejestrował połączenie Spółek w dniu 30 stycznia 2009 r. Jednostka Dominująca została utworzona na czas nieoznaczony i prowadzi działalność na podstawie statutu z dnia 13 stycznia 1995 roku z późniejszymi zmianami. Obecnie akta Spółki znajdują się w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie w siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

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

- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych
- działalność deweloperska,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem powierzchni,
- wytwarzanie odnawialnych źródeł energii,
- sprzedaż detaliczna obuwi i wyrobów skórzanych,
- działalność rachunkowo - księgowa.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2014 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku oraz obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanych łącznie „Grupą”).

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 1.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Grupy w ciągu 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. Pomimo straty netto odnotowanej przez Grupę w 2014 roku w okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

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

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2014 roku

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego jednostki za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzonych przez UE obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 roku:

- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSR 27 (znowelizowany w roku 2011) „Jednostkowe sprawozdania finansowe”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSR 28 (znowelizowany w roku 2011) „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” oraz MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” – objaśnienia na temat przepisów przejściowych, zatwierdzone w UE w dniu 4 kwietnia 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – jednostki inwestycyjne, zatwierdzone w UE w dniu 20 listopada 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 13 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 36 „Utrata wartości aktywów” – Ujawnianie wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych, zatwierdzone w UE w dniu 19 grudnia 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” – Nowacja instrumentów pochodnych oraz kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń, zatwierdzone w UE w dniu 19 grudnia 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie).

Zastosowanie powyższych zmian do standardów nie miało istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości jednostki.

Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze - zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 21 „Opłaty” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 17 czerwca 2014 roku lub po tej dacie),

Jednostka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

Standardy i Interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień publikacji sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Jednostki inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne” – Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo” – Rolnictwo: uprawy roślinne (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 lub po tej dacie).

Według szacunków jednostki, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez jednostkę na dzień bilansowy.

Jednocześnie nadal poza regulacjami przyjętymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków jednostki, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)

a) Podstawa wyceny

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem wartości firmy i nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w nocie 4.

b) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

Dane w sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Spółki Dominującej.

c) Dokonane osądy i oszacowania

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę osądu, co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

W szczególności istotne obszary niepewności odnośnie dokonanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w następujących notach:

- Nota 13 - rzeczowe aktywa trwałe,
- Nota 15 - nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 20 - podatek odroczone,
- Nota 21 - zapasy,
- Nota 22 - inwestycje krótkoterminowe oraz należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe
- Nota 30 - rezerwy,
- Nota 35 - zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe.

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Grupy.

a) Zasady konsolidacji

Grupa przy sporządzaniu sprawozdania skonsolidowanego stosuje metodę konsolidacji pełnej.

(i) Jednostki zależne

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

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

(ii) Korekty konsolidacyjne

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

b) Waluty obce

(i) Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w złotych polskich przy zastosowaniu kursu kupna lub kursu sprzedaży walut z dnia zawarcia transakcji stosowanym przez bank, z którego usług jednostka korzysta. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

c) Instrumenty finansowe

(i) Aktywa finansowe

Inwestycje ujmuje się w dniu zakupu i usuwa ze sprawozdania finansowego w dniu sprzedaży, jeśli umowa wymaga dostarczania ich w terminie wyznaczonym przez odpowiedni rynek, a ich wartość początkową wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji, z wyjątkiem tych aktywów, które klasyfikuje się jako aktywa finansowe wyceniane początkowo w wartości godziwej przez wynik finansowy. Aktywa finansowe klasyfikuje się jako: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. Klasyfikacja zależy od charakteru i przeznaczenia aktywów finansowych, a określa ją w momencie początkowego ujęcia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Do tej grupy zalicza się aktywa finansowe przeznaczone do zbycia lub wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik aktywów finansowych klasyfikuje się jako przeznaczony do zbycia, jeżeli został zakupiony przede wszystkim w celu odsprzedaży w niedalekiej przyszłości lub stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Grupa zarządza łącznie, zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków lub też jest instrumentem pochodnym niewyznaczonym i nie działającym jako zabezpieczenie.

Składnik aktywów finansowych inny niż przeznaczony do zbycia może zostać sklasyfikowany jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy przy ujęciu początkowym, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia występującą w innych okolicznościach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Grupy, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub
- składnik aktywów stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a zyski lub straty ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Zysk lub strata netto ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów uwzględniają dywidendy lub odsetki wygenerowane przez dany składnik aktywów finansowych.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności

Inwestycje oraz inne aktywa finansowe, z wyłączeniem instrumentów pochodnych, o stałych lub negocjowalnych warunkach płatności oraz stałych terminach wymagalności, które Grupa chce i może utrzymywać do momentu osiągnięcia terminu wymagalności klasyfikuje się jako inwestycje utrzymywane do wymagalności. Wykazuje się je po zamortyzowanym koszcie stosując metodę efektywnego oprocentowania po pomniejszeniu o utratę wartości, zaś przychody ujmuje się metodą efektywnego dochodu.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Akcje i umarzalne obligacje nienotowane na giełdzie, będące w posiadaniu Grupy i znajdujące się w obrocie na aktywnym rynku, klasyfikuje się jako aktywa dostępne do sprzedaży i wykazuje w wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym, w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji, z wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości, odsetek obliczonych przy użyciu efektywnej stopy procentowej oraz ujemnych i dodatnich różnic kursowych dotyczących aktywów pieniężnych, które ujmuje się bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W przypadku zbycia inwestycji lub stwierdzenia utraty jej wartości, skumulowany zysk lub stratę ujętą uprzednio w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów danego okresu. Dywidendy z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w chwili uzyskania przez Grupę prawa do ich otrzymania. Wartość godziwą aktywów pieniężnych dostępnych do sprzedaży denominowanych w walutach obcych określa się przeliczając te waluty po kursie spot na dzień bilansowy. Zmiana wartości godziwej przypadająca na różnice kursowe wynikające ze zmiany zamortyzowanego kosztu historycznego danego składnika aktywów wykazywana jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, zaś pozostałe zmiany ujmuje się w kapitale własnym.

Pożyczki i należności

Należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki i pozostałe należności o stałych lub negocjowanych warunkach płatności niebędące przedmiotem obrotu na aktywnym rynku klasyfikuje się jako pożyczki i należności. Wycenia się je po koszcie zamortyzowanym, metodą efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości. Dochód odsetkowy ujmuje się przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z wyjątkiem należności krótkoterminowych, gdzie ujęcie odsetek byłoby nieistotne.

Utrata wartości aktywów finansowych

Aktywa finansowe, oprócz tych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, ocenia się pod względem utraty wartości na każdy dzień bilansowy. Aktywa finansowe tracą wartość, gdy istnieją obiektywne przesłanki, że zdarzenia, które wystąpiły po początkowym ujęciu danego składnika aktywów wpłynęły niekorzystnie na związane z nim szacunkowe przyszłe przepływy pieniężne. W przypadku akcji nienotowanych na giełdzie, sklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, znaczny lub długotrwały spadek wartości godziwej papierów wartościowych poniżej ich kosztu uznaje się za obiektywny dowód utraty wartości.

Wartość należności aktualizuje się na dzień bilansowy uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego w odniesieniu do : należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub w stan upadłości - do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innych zabezpieczeniem należności, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym, należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego, kwestionowanych należności przez dłużnika oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika, spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna, należności przeterminowanych więcej niż 360 dni od terminu płatności - do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

W przypadku aktywów finansowych wykazywanych po zamortyzowanym koszcie, kwota odpisu z tytułu utraty wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a bieżącą wartością szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych w oparciu o pierwotną efektywną stopę procentową składnika aktywów finansowych. Wartość bilansową składnika aktywów finansowych pomniejsza się o odpis z tytułu utraty wartości bezpośrednio dla wszystkich aktywów tego typu, z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, których wartość bilansową pomniejsza się stosując konto korygujące ich pierwotną wartość. W przypadku stwierdzenia nieściągalności danej należności z tytułu dostaw i usług, odpisuje się ją właśnie w ciężar konta odpisu aktualizującego. Natomiast jeśli uprzednio odpisane kwoty zostaną później odzyskane, dokonuje się odpowiedniego uznania konta odpisu aktualizującego. Zmiany wartości bilansowej konta odpisu aktualizującego ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. Z wyjątkiem instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, jeśli w kolejnym okresie obrotowym kwota odpisu z tytułu utraty wartości ulegnie zmniejszeniu, a zmniejszenie to można racjonalnie odnieść do zdarzenia mającego miejsce po ujęciu utraty wartości, uprzednio ujęty odpis z tytułu utraty wartości odwraca się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jeżeli wartość bilansowa inwestycji w dniu odwrócenia utraty wartości nie przekracza kwoty zamortyzowanego kosztu, powstającego gdyby utrata wartości nie została ujęta. Odpisy z tytułu utraty wartości kapitałowych papierów wartościowych przeznaczonych do sprzedaży ujęte uprzednio przez wynik finansowy nie podlegają odwróceniu poprzez ten rachunek. Wszelkie zwiększenia wartości godziwej następujące po wystąpieniu utraty wartości ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym.

Reklasyfikacje aktywów finansowych

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

- pożyczek udzielonych i należności własnych, jeżeli na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych a jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy inne niż instrumenty pochodne oraz aktywa wyceniane według wartości godziwej według opcji wyceny w wartości godziwej, mogą zostać przekwalifikowane na następujących zasadach:

- Przeniesione do aktywów dostępnych do sprzedaży, jeżeli (a) instrument nie jest już przeznaczony do sprzedaży lub odkupu w krótkim terminie, (b) na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych oraz (c) jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności,
- Jeżeli instrument nie spełnia definicji pożyczek udzielonych i należności własnych, reklasyfikacja do aktywów dostępnych do sprzedaży lub aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności, jest możliwa w rzadkich okolicznościach, przez które rozumie się udokumentowaną przez jednostkę incydentalną sytuację, w stosunku do której nie należy oczekiwać, że pojawi się w przyszłości lub regularnie.

Powyższe reklasyfikacje odbywają się po wartości godziwej z dnia reklasyfikacji. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą także podlegać reklasyfikacji do aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności i odwrotnie.

Wyksięgowanie aktywów finansowych

Grupa wyksięguje składnik aktywów finansowych wyłącznie wtedy, gdy wygasną prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez taki składnik aktywów, albo gdy składnik aktywów finansowych wraz z zasadniczo całym ryzykiem i wszystkimi korzyściami związanymi z jego posiadaniem zostają przeniesione na inny podmiot. Jeżeli Grupa nie przenosi ani nie zatrzymuje zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów i utrzymuje nad nim kontrolę, ujmuje zatrzymany udział w takim składniku aktywów i związane z nim zobowiązania z tytułu potencjalnych płatności. Jeśli natomiast Grupa zatrzymuje zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z przeniesionym składnikiem aktywów, to nadal ujmuje stosowny składnik aktywów finansowych.

(ii) Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Grupę

Instrumenty dłużne i kapitałowe klasyfikuje się jako zobowiązania finansowe lub jako kapitał własny, w zależności od treści ustaleń umownych.

Instrumenty kapitałowe

Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Grupę ujmują się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży mogą być prezentowane jako kapitał własny wtedy i tylko wtedy, gdy spełniają wszystkie poniższe warunki:

- (a) ich posiadacz ma prawo do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku jej likwidacji;
- (b) dany instrument należy do klasy instrumentów najbardziej podporządkowanych i wszystkie instrumenty w tej klasie mają identyczne cechy;
- (c) instrument nie posiada innych cech, które odpowiadałyby definicji zobowiązania finansowego; oraz
- (d) suma przewidywanych przepływów pieniężnych przypadających na ten instrument w okresie jego spłaty opiera się przede wszystkim o wynik finansowy, zmianę w ujętych aktywach netto lub zmianę wartości godziwej ujętych i nieujętych aktywów netto jednostki (z wyłączeniem oddziaływania samego instrumentu). Wynik finansowy lub zmianę ujętych aktywów netto wycenia się w tym celu zgodnie z odpowiednimi MSSF. Podmiot nie może posiadać innych instrumentów, które znacząco zawężyłyby lub wyznaczały stałą kwotę zwrotu dla posiadacza instrumentu finansowego z opcją sprzedaży.

Kryteria klasyfikacji jako kapitału własnego instrumentów zobowiązujących do przekazania ich posiadaczowi proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku likwidacji oparte są na tych samych zasadach co przedstawione powyżej, z wyjątkiem punktów (c) i (d), które nie mają zastosowania. Jeżeli spółka zależna wyemituje tego rodzaju instrumenty, które znajdują się w posiadaniu jednostek nie sprawujących nad nią kontroli i zostały przedstawione jako kapitał własny w sprawozdaniu finansowym tej spółki, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujmowane są jako zobowiązanie, ponieważ nie będzie on najbardziej podporządkowanym instrumentem w Grupie kapitałowej.

Złożone instrumenty finansowe

Składniki złożonych instrumentów wyemitowanych przez Grupę klasyfikuje się oddzielnie jako zobowiązania finansowe i kapitał własny, zgodnie z treścią zawartej umowy. Wartość godziwą składników stanowiących zobowiązania na dzień emisji szacuje się przy użyciu dominującej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych, niezamiennych instrumentów. Kwotę tę ujmuje się jako zobowiązanie po zamortyzowanym koszcie przy użyciu efektywnej stopy procentowej do momentu wygaśnięcia tej kwoty związanego z zamianą lub do dnia wymagalności instrumentu. Komponent kapitałowy określa się odejmując wartość zobowiązania od ogólnej wartości godziwej złożonego instrumentu kapitałowego. Wartość tę ujmuje się w kapitale własnym.

Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej

Zobowiązania z tytułu gwarancji finansowej wycenia się początkowo w wartości godziwej, a następnie według wyższej z dwóch następujących wartości kwoty zobowiązania umownego określonej zgodnie z MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” oraz początkowo ujętej wartości pomniejszonej w odpowiednich przypadkach o umorzenie ujęte zgodnie z zasadami ujmowania przychodów.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy albo jako pozostałe zobowiązania finansowe.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Do tej kategorii zalicza się zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia lub zdefiniowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do zbycia, jeżeli:

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie;
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Grupa zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Zobowiązanie finansowe inne niż przeznaczone do zbycia może zostać sklasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy w chwili początkowego ujęcia, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Grupy, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub

- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) do pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a wynikające z nich zyski lub straty finansowe ujmują się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów z uwzględnieniem odsetek zapłaconych od danego zobowiązania finansowego.

Pozostałe zobowiązania finansowe

Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym kredyty bankowe i pożyczki, wycenia się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji. Następnie wycenia się je po zamortyzowanym koszcie historycznym metodą efektywnej stopy procentowej, a koszty odsetkowe ujmują się metodą efektywnego dochodu. Metoda efektywnej stopy procentowej służy do obliczania zamortyzowanego kosztu zobowiązania i do alokowania kosztów odsetkowych w odpowiednim okresie. Efektywna stopa procentowa to stopa faktycznie dyskontująca przyszłe płatności pieniężne w przewidywanym okresie użytkowania danego zobowiązania lub, w razie potrzeby, w okresie krótszym.

Wyksięgowanie zobowiązań finansowych

Grupa wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Grupy zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

(iii) Kapitały własne

- Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wartości nominalnej zarejestrowanych akcji, wynikającej ze statutu Spółki i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

- Kapitał zapasowy

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, Spółka jest zobowiązana do utworzenia kapitału zapasowego na pokrycie straty, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego należy również przelewać nadwyżki osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej pozostałe po pokryciu kosztów emisji.

O użyciu kapitału zapasowego decyduje Walne Zgromadzenie, jednakże część kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

Kapitał zapasowy w Spółce tworzony jest:

- z odpisów z zysku,
- z premii emisyjnej uzyskanej z emisji akcji, pomniejszonej o poniesione koszty bezpośrednio z nią związane,
- z nadwyżki ceny sprzedaży akcji własnych nad kosztem ich nabycia,

- Kapitał rezerwowy

Pozostałe kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie ze statutem. O użyciu kapitału rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie.

Spółka do kapitałów rezerwowych zalicza między innymi kapitał utworzony decyzją Walnego Zgromadzenia na nabycie akcji własnych.

W kapitale rezerwowym Spółka ujmuje także kapitał uzyskany z emisji akcji, po pomniejszeniu o koszty emisji do momentu dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez Sąd Rejestrowy. Po dokonaniu rejestracji wartość nominalna zarejestrowanych akcji odnoszona jest na kapitał zakładowy, natomiast nadwyżka osiągnięta przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, pozostała po pokryciu kosztów emisji, odnoszona jest na kapitał zapasowy.

- Nabyte akcje własne

Spółka, na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia, dokonuje skupu akcji własnych. Nabyte akcje własne wyceniane są według ceny nabycia i ujmowane w kapitale własnym jako wielkość ujemna.

- Całkowite dochody

Całkowite dochody ogółem to zmiana w kapitale własnym, która nastąpiła w ciągu okresu sprawozdawczego na skutek transakcji innych niż transakcje zawierane z właścicielami występującymi w charakterze udziałowców. Obejmują wszystkie składniki zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów.

Inne całkowite dochody obejmują pozycje przychodów i kosztów (w tym korekty wynikające z przeklasyfikowania), które nie zostały ujęte jako zyski lub straty zgodnie z tym, jak tego wymagają lub na co zezwalają inne MSSF.

d) Rzeczowe aktywa trwałe

(i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

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

Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również, w przypadkach gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane jako część tego urządzenia.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

(ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wytwarzane w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomości inwestycyjne zaliczane są do rzeczowych aktywów trwałych i wykazywane w oparciu o ich koszt wytworzenia do momentu kiedy możliwa będzie ich rzetelna wycena. Wtedy to zostają przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych i wycenione według wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

(iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszty.

(iv) Amortyzacja

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego (wartości rezydualnej). Grunty nie są amortyzowane. Grupa zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

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

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

e) Wartości niematerialne

(i) Wartości niematerialne

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

(ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym

Późniejsze wydatki na składniki istniejących wartości niematerialnych podlegają aktywowaniu tylko wtedy, gdy zwiększają przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem. Pozostałe nakłady są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie poniesienia.

(iii) Amortyzacja

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartość firmy i wartości niematerialne z nieokreślonym okresem użytkowania nie są amortyzowane, podlegają testom ze względu na utratę wartości na każdy dzień bilansowy. Inne wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania. Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie od 2 do 10 lat.

f) Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Spółkę staje się nieruchomością inwestycyjną, Spółka stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej wykazywanej w wartości godziwej do nieruchomości zajmowanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany koszt tej nieruchomości, który zostanie przyjęty dla celów jej ujęcia zgodnie z MSR 16 lub MSR 2 jest równy wartości godziwej tej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

Ujęcie przeniesienia z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych traktuje się analogicznie do sprzedaży zapasów.

Gdy Spółka zakończy budowę, przeprowadzane we własnym zakresie dostosowywanie nieruchomości inwestycyjnej lub nieruchomości inwestycyjną przeznaczoną do sprzedaży, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

g) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

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

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

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

h) Zapasy

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

Koszty projektu obejmują głównie:

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

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

i) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

Odpis z tytułu utraty wartości aktywów finansowych jest ujmowany w momencie, kiedy istnieją obiektywne przesłanki, że zaistniały zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na wartość przyszłych przepływów pieniężnych związanych z danym składnikiem aktywów.

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością bilansową, a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Wartość bilansowa poszczególnych aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Odpisy z tytułu utraty wartości ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Odpisy z tytułu utraty wartości są odwracane, jeśli późniejszy wzrost wartości odzyskiwalnej może być obiektywnie przypisany do zdarzenia po dniu ujęcia straty z tytułu utraty wartości.

(ii) Aktywa niefinansowe

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych, innych niż aktywa biologiczne, nieruchomości inwestycyjne, zapasy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Grupa dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdadne do użytkowania jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości bilansowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy. W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie.

Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

j) Świadczenia pracownicze

(i) Program określonych składek

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

(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

k) Rezerwy

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

(i) Umowy rodzące obciążenia

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

l) Przychody

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane zgodnie z MSR 18 tj., jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do lokali mieszkalnych zostały przekazane nabywcy.

Przychody ze sprzedaży oraz koszty sprzedaży są rozpoznawalne w momencie przekazania nieruchomości kupującemu (zawarcia aktu notarialnego sprzedaży). Do przychodów zalicza się wartość netto z aktu notarialnego.

Koszty wytworzenia niesprzedanych lokali mieszkalnych są wykazywane w pozycji zapasy, jako produkty w toku - do momentu otrzymania pozwolenia na użytkowanie inwestycji lub jako wyroby gotowe z chwilą otrzymania pozwolenia na oddanie inwestycji do użytkowania.

(ii) Sprzedaż towarów

Przychody ze sprzedaży towarów wykazywane są w wysokości odpowiadającej wartości godziwej otrzymanej zapłaty, pomniejszonej o wartość zwrotów, opustów i rabatów.

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Przychody nie są ujmowane, gdy istnieje znaczna niepewność co do możliwości uzyskania przyszłych korzyści ekonomicznych, ustalenia wysokości poniesionych kosztów lub możliwości zwrotu towarów lub Grupa pozostaje trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami.

(iii) Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po wykonaniu usługi.

(iv) Przychody z tytułu najmu

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania umowy.

l) Płatności z tytułu leasingu

Płatności z tytułu zawartych przez Grupę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów łącznie z kosztami z tytułu leasingu.

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

m) Zyski z inwestycji i koszty finansowe

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

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

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

n) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczanymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych. Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych.

Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, za wyjątkiem jeśli dotyczą połączenia jednostek, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Wartość firmy nie jest tytułem do różnicy przejściowej niezależnie od skutków podatkowych. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

o) Zysk na akcję

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

p) Raportowanie segmentów działalności

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

4. Ustalenie wartości godziwej

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

(i) Nieruchomości inwestycyjne

Portfel nieruchomości inwestycyjnych wyceniany jest systematycznie przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który posiada odpowiednio uznane kwalifikacje zawodowe i bieżące doświadczenie w dokonywaniu wycen, w lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości. Wartości godziwe opierają się o ceny rynkowe, które są szacowaną kwotą, za jaką na warunkach rynkowych nieruchomość mogłaby zostać wymieniona pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, gdzie obie strony działały świadomie, ostrożnie i bez przymusu.

(ii) Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności oraz pożyczki

Wartość godziwa należności z tytułu dostaw i usług, pozostałych należności oraz pożyczek jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy.

(iii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy. W przypadku leasingu finansowego rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Grupa prowadzi działalność głównie w rejonie Warszawy. Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Grupy.

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

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

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

Segmenty branżowe

Grupa wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

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

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Najem		Wytwarzanie energii		Handel detaliczny		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13
Działalność kontynuowana												
Przychody od odbiorców zewnętrznych	54 832	53 688	10 451	9 588	4 204	3 298	3 459	12 341	-	-	72 946	78 915
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	946	38 058	17	-	8	100	5 756	-	(6 727)	(38 158)	-	-
Przychody od odbiorców razem	55 778	91 746	10 468	9 588	4 212	3 398	9 215	12 341	(6 727)	(38 158)	72 946	78 915
Wynik segmentu	1 947	5 340	6 189	5 243	(837)	(759)	(619)	3 336	-	-	6 680	13 160
Pozostałe przychody operacyjne											7 317	4 756
Nieprzypisane koszty											(31 632)	(26 018)
Zyski z inwestycji											(1 958)	110
Strata na działalności operacyjnej											(19 593)	(7 992)
Koszty finansowe											(10 951)	(11 267)
Podatek dochodowy											(401)	19
Strata netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy											(30 945)	(19 240)
Działalność zaniechana											-	-
Zysk/ (Strata) netto z działalności zaniechanej											-	-
Strata netto											(30 945)	(23 388)
Inne całkowite dochody											-	-
Inne całkowite dochody (netto)											-	-
Całkowite dochody ogółem											(30 945)	(23 388)

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Najem		Wytwarzanie energii		Handel detaliczny		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13
Aktywa segmentu	139 271	253 654	76 877	91 821	24 428	26 379	4 006	11 421	(32 425)	(119 816)	212 157	263 459
Nieprzypisane aktywa											14 342	9 601
Aktywa razem											226 499	273 060
Zobowiązania segmentu	95 592	198 756	31 819	87 976	55 015	23 646	4 404	13 449	(32 235)	(120 953)	154 595	202 874
Nieprzypisane zobowiązania											64 948	9 355
Zobowiązania razem											219 543	212 229
Wydatki inwestycyjne											-	-
											-	-

6. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Przychody ze sprzedaży mieszkań	54 713	47 790
Przychody z najmu	9 631	6 882
Przychody ze sprzedaży detalicznej towarów (obuwie)	3 118	11 938
Przychody ze sprzedaży energii	2 991	3 102
Przychody ze sprzedaży gruntów	1 138	359
Przychody ze sprzedaży niezakończonych inwestycji	-	5 330
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	1 355	3 514
	72 946	78 915

7. Pozostałe przychody

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Rozwiązanie rezerw na sprawy sądowe	2 850	-
Dotacje	848	905
Spisanie zobowiązań	840	-
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)	662	422
Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności	600	55
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	535	2 124
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	458	-
Nadwyżki inwentaryzacyjne	35	-
Zwrot kosztów postępowania sądowego	20	-
Przychody z tytułu zmniejszeń odpisów na zapasy	-	262
Pozostałe przychody operacyjne	468	988
	7 316	4 756

8. Koszty w układzie rodzajowym

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Amortyzacja	2 339	3 095
Zużycie materiałów i energii	3 061	4 605
Usługi obce	59 878	38 870
Podatki i opłaty	1 933	2 185
Wynagrodzenia	4 665	5 009
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	819	860
Pozostałe koszty rodzajowe	2 303	1 008
Koszty według rodzaju	74 998	55 632
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(14 066)	3 543
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	207	13
Koszt sprzedaży	(4 491)	(5 148)
Koszty ogólnego zarządu	(7 048)	(6 931)
Wartość sprzedanych towarów	12 175	18 646
Koszt własny sprzedaży	61 775	65 755

9. Pozostałe koszty operacyjne

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy i środki trwałe	(11 087)	(2 186)
Rezerwy na sprawy sądowe	(4 533)	(3 067)
Koszty sądowe i egzekucyjne	(3 234)	(1 832)
Koszty odpisów aktualizujących należności i utworzenia rezerw	(2 584)	(2 733)
Koszty związane z inwestcją Sky House	(1 232)	-
Koszty sprzedaży niestatutowej (refakturowanie)	(709)	(851)
Odszkodowania, kary, grzywny	(351)	(2 086)
Spisanie przychodów przyszłych okresów	(224)	-
Zwrot wkładów partycypacyjnych	(83)	-
Darowizny	(19)	-
Strata ze zbycia środków trwałych	-	(227)
Inne	(528)	(957)
	(24 584)	(13 939)

10. Zyski z inwestycji

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Przychody z tytułu różnic kursowych	449	536
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	336	463
Przychody z tytułu zbycia wierzytelności	141	-
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	25	85
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	(286)	-
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej	(2 635)	(3 081)
Zysk ze zbycia udziałów w spółkach zależnych	-	1 845
Inne	12	262
	(1 958)	110

11. Koszty finansowe

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(4 218)	(7 423)
Pozostałe odsetki	(3 852)	(2 290)
Koszty z tytułu różnic kursowych	(1 106)	(904)
Wynik na sprzedaży wierzytelności	(875)	-
Inne	(900)	(650)
	(10 951)	(11 267)

12. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych

	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	(695)	-
Korekta podatku za lata poprzednie	-	-
	(695)	-
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	294	1 431
Sprzedaż spółki zależnej Wikana Invest Sp. z o.o.	-	(1 574)
Pozostałe zmiany	-	162
	-	-
Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej	294	19
Podatek dochodowy z działalności zaniechanej (bez podatku od zysku ze sprzedaży)	-	-
	-	-
Podatek dochodowy od zysku ze sprzedaży działalności zaniechanej	-	-
Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
	-	-
Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(401)	19

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Zysk netto za rok obrotowy	(30 945)	(19 240)
Podatek dochodowy	(401)	19
Zysk przed opodatkowaniem	(30 544)	(19 259)
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	5 803	3 659
Odpis aktualizujący wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(3 751)	(1 445)
Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	(2 453)	(2 195)
	(401)	19

13. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych

Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.	2 383	14 323	6 671	1 780	824	2 390	602	28 973
Nabycie	-	554	7	23	1	1 192	15	1 792
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	500	6	-	9	(515)	-	-
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	-	(294)	-	-	-	-	-	(294)
Zbycie	-	-	-	(40)	(36)	-	-	(76)
Likwidacja	-	(57)	(13)	(47)	-	-	-	(117)
Pozostałe	-	(57)	-	(48)	-	-	(88)	(193)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 r.	2 383	14 969	6 671	1 668	798	3 067	529	30 085
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r.	2 383	14 969	6 671	1 668	798	3 067	529	30 085
Nabycie	-	33	58	30	-	494	-	615
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	400	-	-	-	-	(400)	-	-
Zbycie	-	(259)	(9)	(72)	(129)	(56)	-	(525)
Likwidacja	-	(391)	(113)	-	(150)	-	-	(654)
Reklasyfikacja	(338)	(897)	228	10	9	800	(490)	(678)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 r.	2 445	13 455	6 835	1 636	528	3 905	39	28 843

w tysiącach złotych

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r.	(17)	(1 249)	(1 028)	(627)	(715)	-	-	(3 636)
Amortyzacja za okres	-	(1 736)	(891)	(292)	(59)	-	-	(2 978)
Zbycie	-	-	-	9	23	-	-	32
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	-	224	-	-	-	-	-	224
Likwidacja	-	-	13	76	-	-	-	89
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2013 r.	(17)	(2 761)	(1 906)	(834)	(751)	-	-	(6 269)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2014 r.	(17)	(2 761)	(1 906)	(834)	(751)	-	-	(6 269)
Amortyzacja za okres	-	(712)	(1 036)	(300)	(32)	-	-	(2 080)
Zbycie	-	240	9	43	129	-	-	421
Odpisy aktualizujące wartość	-	-	-	-	-	(2 682)	-	(2 682)
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość	-	97	-	-	-	-	-	97
Likwidacja	-	-	113	-	150	-	-	263
Reklasyfikacja	17	964	(274)	(8)	40	-	-	739
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2014 r.	-	(2 172)	(3 094)	(1 099)	(464)	(2 682)	-	(9 511)

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2013 r.	2 366	13 074	5 643	1 153	109	2 390	602	25 337
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	2 366	12 208	4 765	834	47	3 067	529	23 816
Na dzień 1 stycznia 2014 r.	2 366	12 208	4 765	834	47	3 067	529	23 287
Na dzień 31 grudnia 2014 r.	2 445	11 283	3 741	537	64	1 223	39	19 332

Środki trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 31 grudnia 2014 roku wyniosła 282 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 681 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

Zabezpieczenia

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych o wartości bilansowej netto 12 266 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 14 144 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji (patrz nota 25).

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie dotyczą przede wszystkim projektów związanych z odnawialnymi źródłami energii, które są prowadzone przez Spółki Wikana Bioenergia Sp. z o.o, Zielone Tarasy S.A. oraz Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 SKA (1 223 tys. zł netto). W roku 2014 dokonano odpisu aktualizującego wartość środków trwałych w budowie z tyt. trwałej utraty wartości na kwotę 2 682 tys. zł.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2014 roku przeanalizowano ewentualną utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień bilansowy nie wystąpiła trwała utrata wartości.

14. Wartości niematerialne

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Prace rozwojowe	Wartości niematerialne razem
Wartość brutto				
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.	10 512	201	-	10 713
Nabycie	-	994	-	994
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013r.	10 512	1 195	-	11 707
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r.	10 512	1 195	-	11 707
Nabycie	-	300	4 115	4 415
Sprzedaż	-	(40)	-	(40)
Reklasyfikacja	-	(516)	516	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 r.	10 512	939	4 631	16 082
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości				
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r.	(10 512)	(131)	-	(10 643)
Amortyzacja za okres	-	(117)	-	(117)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2013 r.	(10 512)	(248)	-	(10 760)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2014 r.	(10 512)	(248)	-	(10 760)
Amortyzacja za okres	-	(259)	-	(259)
Sprzedaż	-	40	-	40
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2014 r.	(10 512)	(467)	-	(10 979)

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Prace rozwojowe	Wartości niematerialne razem
Wartość netto				
Na dzień 1 stycznia 2013 r.	-	70	-	70
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	-	947	-	947
Na dzień 1 stycznia 2014 r.	-	947	-	947
Na dzień 31 grudnia 2014 r.	-	472	4 631	5 103

Grupa jako prace rozwojowe prezentuje poniesione nakłady ponoszone na realizację projektu "Opracowanie innowacyjnego nawozu wytwarzanego z wykorzystaniem pofermentu", dofinansowanego przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju. Na dzień 31 grudnia 2014 r. kwota przyznanego dofinansowania wyniosła 6 281 tys. zł a wykorzystanego wyniosła 3 836 tys. zł.

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Weryfikacja utraty wartości firmy jednostek zależnych

Wartość firmy jednostek zależnych wykazywana w bilansie Grupy dotyczy wartości firmy pochodzącej z nabycia udziałów w spółce Multiserwis S.A. (spółki powstałej z przekształcenia Multiserwis Sp. z o.o.). Została ona w pełni objęta odpisem aktualizującym z tytułu trwałej utraty wartości na dzień 31 grudnia 2012 r.

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

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

15. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Wartość netto na początek okresu	93 486	119 748
Przeniesienie ze środków trwałych	-	318
Przeniesienie z zapasów	5	142
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(9 818)	(23 493)
Przeniesienie do zapasów	(1 053)	-
Zmiana wartości godziwej	(2 635)	(3 229)
Wartość netto na koniec okresu	79 985	93 486

w tysiącach złotych	01-sty-14	01-sty-13
	31-gru-14	31-gru-13

Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów kwoty

Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	9 000	9 689
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	2 944	4 347
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i kosztami utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	25	-

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- 1) Grunty zlokalizowane w Lublinie przy ul. Łukasza Rodakiewicza (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6), w rejonie ulic Hetmańskiej i Szaserów (działki 37/14, 38/6, 37/8) oraz w Tarnobrzegu przy ul. Targowej 11 (działki 1998/3, 2000, 2002/5),
- 2) Dwa mieszkania zlokalizowane w Lublinie przy ul. Przyjaźni oraz przy ul. Nowy Świat;
- 3) Nieruchomości komercyjne zlokalizowane w Kaliszu przy ul. W. Polskiego 135 (działki 18/2, 20/3, 21/2, 38/6, 38/7, 38/9), w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236 (działka 13/2), w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Piłsudskiego 57 (działka 662/1), w Krakowie przy ul. Wadowickiej 9 (działki 157/5, 157/6, 155, 156, 317), w Milejowie przy ul. Partyzanckiej 11A (działka 515/40);
- 4) Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (budynki TBS), zlokalizowane w Lublinie przy ul. Kaskadowej 7, przy ul. Nowy Świat 34A, przy ul. Pergolowej 2 i przy ul. Relaksowej 4 oraz zlokalizowane w Kraśniku przy ul. Piaskowej 30 i przy ul. Rumiankowej 9.
- 5) Miejsce garażowe w inwestycji Tęczowe Osiedle;

W dniu 27 czerwca 2014 Grupa dokonała sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej Krasnobrodzie, przy ul. 3 Maja 49 (działka 371). Nieruchomość ta była przedmiotem leasingu finansowego, dlatego przed transakcją w dniu 27 czerwca 2014 została nabyta od PKO Bankowy Leasing Sp. z o.o.

W dniu 9 września 2014 roku Grupa dokonała sprzedaży mieszkania zlokalizowanego w Zamościu, na inwestycji Świerkowa Aleja bud. H, które było prezentowane jako nieruchomość inwestycyjna.

W dniu 6 listopada 2014 r., Grupa dokonała sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w Lesznie położonej przy ul. 17 Stycznia (działki: 75/8, 75/10). Środki pozyskane ze sprzedaży zostały przeznaczone m.in. na spłatę kredytu, którego zabezpieczenie stanowiła przedmiotowa nieruchomość.

W dniu 3 grudnia 2014 r. Grupa dokonała sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w Nowym Sączu przy ul. I Brygady 4A.

W dniu 1 grudnia 2014 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej położonej w Lublinie przy ul. Hetmańskiej. Umowa przyrzeczona ma zostać zawarta do dnia 31 marca 2015 r.

Nieruchomość w Tarnobrzegu przy ul. M. Kopernika (działki 3732/2, 3732/3, 3732/4, 3732/5, 3732/6, 3732/7, 3732/8, 3732/9, 3732/11) została przeklasyfikowana do zapasów.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami lub metodą inwestycyjną podejście dochodowe. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych wewnętrznie przez Spółkę, które oparte są na operatach przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych (ostatnie operaty zostały sporządzone wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku).

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy o wartości bilansowej 45 377 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 58 948 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i umów leasingu finansowego.

16. Udzielone pożyczki

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
Pożyczki udzielone	-	5 590
	-	5 590

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
JTR INWESTYCJE Sp. z o.o.	-	5 590
	-	5 590

Należność z tytułu pożyczki udzielonej przez Grupę Wikana do JTR Inwestycje Sp. z o.o. została sprzedana do podmiotu niepowiązanego w czerwcu 2014 r.

17. Krótkoterminowe aktywa finansowe (pożyczki udzielone - część kapitałowa i odsetkowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
Europejski projekt	33	63
KE-Net	5	-
osoba fizyczna	2	71
"SWÓJ DOM" SIEMBIDA Spółka komandytowa	-	583
KKH Kaszowski	-	50
Lubelska Fundacja Naukowa	-	33
Wikana Invest Sp. z o.o.	-	22
Akrab	-	10
Fundacja Polska Ekologia	-	4
Europejski projekt Budownictwo	-	4
	40	840

Pożyczki są zabezpieczone wekslem własnym.

18. Pozostałe aktywa długoterminowe

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Kaucje	375	2 399
Rozliczenie w czasie kosztów emisji obligacji	-	504
Inne	232	268
	607	3 171

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Grupa wykazywała pozostałe aktywa długoterminowe z tytułu kaucji wniesionych na zabezpieczenie przedmiotu leasingu finansowego w kwocie 370 tys. zł (31 grudnia 2013 roku: 2 116 tys. zł) oraz kaucji zatrzymanej przed Przedsiębiorstwo Dróg i Oczyszczania Sp. z o.o. w Kraśniku.

W związku z emisją obligacji serii A i B spółka poniosła koszty z tym związane i rozliczyła je proporcjonalnie do okresu emisji obligacji, poniesione koszty w kwocie 997 tys. zł rozliczono w następujący sposób: w roku 2013 - 174 tys. zł. Koszty emisji obligacji są w roku 2014 prezentowane jako pomniejszenie zobowiązań z tyt. wyemitowanych obligacji.

19. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Miejsca parkingowe	-	1 246
	-	1 246

Zmiany w odpisach aktualizujących aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży w ciągu roku 2014 i 2013 przedstawiono poniżej:

	31-gru-14	31-gru-13
Stan na początek okresu	5 204	5 204
Zmiana odpisu aktualizującego	(5 204)	-
Stan na koniec okresu	-	5 204

Zarząd Grupy uchwałą z czerwca 2012 roku, postanowił o zmianie przeznaczenia miejsc postojowych powstałych w ramach inwestycji Tęczowe Osiedle w Rzeszowie. Składniki majątku wskazane powyżej postanowił przekwalifikować na środki trwałe w celu włączenia ich do oferty nieruchomości do wynajmu. W dniu 15 stycznia 2013 roku Grupa podpisała umowę przedwstępną sprzedaży wyżej wymienionych miejsc postojowych, strony umowy postanowiły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie nie później niż do 30.09.2013r. Umowa ta nie została wykonana, natomiast Spółka w dalszym ciągu poszukuje możliwości zbycia miejsc postojowych, dlatego też na koniec roku 2013 miejsca postojowe były prezentowane jako Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży. W roku 2014 Zarząd Grupy podjął decyzję o przeklasyfikowaniu miejsc postojowych na zapasy.

Analogicznie odpis z tytułu trwałej utraty wartości został przeniesiony na zapasy.

20. Podatek odroczony

Aktywa oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego utworzono do wszystkich różnic przejściowych, w odniesieniu do poniższych pozycji aktywów i zobowiązań:

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(5)	(198)	(5)	(198)
Nieruchomości inwestycyjne	409	-	(1 161)	(1 143)	(752)	(1 143)
Leasing	14	29	-	-	14	29
Odpisy zapasów i środków trwałych	1 136	677	-	(1)	1 136	676
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	989	-	-	-	989
Świadczenie pracownicze	35	48	-	-	35	48
Odpisy na należności	1 025	198	-	-	1 025	198
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	207	306	(1)	-	206	306
Rozliczenie międzyokresowe usług projektowania	-	-	-	(45)	-	(45)
Niewypłacone wynagrodzenia	24	66	(14)	-	10	66
Naliczone kary umowne	-	41	(545)	(156)	(545)	(115)
Odsetki należne	-	-	(1 149)	(574)	(1 149)	(574)
Odsetki naliczone	1 085	421	-	-	1 085	421
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	4 704	1 850	-	-	4 704	1 850
Pozostałe	883	-	(168)	(74)	715	(74)
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(6 185)	(2 434)	-	-	(6 185)	(2 434)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 337	2 191	(3 043)	(2 191)	294	-
Kompensata	(2 811)	(2 191)	2 811	2 191	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	526	-	(232)	-	294	-

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

Zmiana różnic przejściowych w okresie

	Stan na 31-gru-13	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-gru-2014
<i>w tysiącach złotych</i>			
Rzeczowe aktywa trwałe	(198)	193	(5)
Nieruchomości inwestycyjne	(1 143)	391	(752)
Leasing	29	(15)	14
Odpisy zapasów i środków trwałych	676	460	1 136
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	989	(989)	-
Świadczenie pracownicze	48	(13)	35
Odpisy na należności	198	827	1 025
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	306	(100)	206
Rozliczenie międzyokresowe usług projektowania	(45)	45	-
Niewypłacone wynagrodzenia	66	(56)	10
Naliczone kary umowne	(115)	(430)	(545)
Odsetki należne	(574)	(575)	(1 149)
Odsetki naliczone	421	664	1 085
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 850	2 854	4 704
Pozostałe	(74)	789	715
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(2 434)	(3 751)	(6 185)
	-	294	294

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

21. Zapasy

w tysiącach złotych

	31-gru-14	31-gru-13
Materiały	908	1 851
Produkty w toku	87 701	98 725
Wyroby gotowe	8 169	15 018
Towary	1 581	3 069
	98 359	118 663

Na dzień 31 grudnia 2014 roku na zapasach Grupy skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 2 283 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 1 196 tys. zł).

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2014 roku

	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Misjonarska w Lublinie	-	1 343	277	-
Inwestycja Osiedle Marina w Lublinie	-	11 551	285	-
Inwestycja Miasteczko Wikana w Lublinie	-	10 475	117	-
Inwestycja Niecała w Lublinie	-	3 199	-	-
Inwestycja Sky House w Lublinie	-	5 990	2 845	-
Inwestycja Osiedle Cetnarskiego w Łańcucie	-	7	733	-
Inwestycja Tęczowe Osiedle w Rzeszowie	-	12	1 461	-
Inwestycja Zielone Tarasy w Rzeszowie	-	19 236	31	-
Inwestycja Podpromie w Rzeszowie	-	4 489	-	-
Inwestycja Osiedle Panorama w Rzeszowie	-	949	811	-
Inwestycja Klonowy Park w Janowie Lubelskim	-	1 609	490	-
Inwestycja w Przemysłu	-	2 817	-	-
Inwestycja w Piasecznie	-	2 915	-	-
Inwestycja Świerkowa Aleja w Zamościu	-	5 979	254	-
Inwestycja Al. Kraśnickie w Lublinie	-	5 802	-	-
Inwestycja Nowy Świat (Oranżeria) w Lublinie	-	6 015	-	-
Inwestycja Osiedle Generalskie w Krośnie	-	3 873	317	-
Inwestycja Osiedle Olimpijskie w Puławach	-	3	381	-
Inwestycja w Tarnobrzegu	-	1 101	-	-
Odnawialne źródła energii	908	-	120	615
Towary detaliczne	-	-	-	458
Pozostałe	-	336	47	508
	908	87 701	8 169	1 581

Zarząd zweryfikował wartość na dzień 31 grudnia 2014 roku gruntów posiadanych przez Grupę stwierdzając, że nastąpiła trwała utrata wartości dwóch nieruchomości (Al. Kraśnicka, Al. Misjonarska, Krynica Górską). Odpis z tytułu trwałej utraty wartości wynosi 2 521 tys. PLN.

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 31 grudnia 2014 roku stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ:

- 1) wartość gruntów ujawniona w sprawozdaniu jest niższa od ich bieżącej wartości rynkowej,
- 2) inwestycje realizowane na tych gruntach pozwolą na uzyskanie dodatniej rentowności.

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2014 roku stwierdzając, iż nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ zakładane przychody z inwestycji będą niższe niż poniesione koszty. Wartość odpisu z tytułu trwałej utraty wartości wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosi 7 959 tys. zł. W kwocie tej uwzględniono także odpis aktualizujący wartość garaży w inwestycji Tęczowe Osiedle w kwocie 5 204 tys. zł przeniesiony w roku 2014 z aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży do zapasów.

Wartość odpisów aktualizujących wartość wyrobów gotowych na 31 grudnia 2013 r. wynosi 1 972 tys. zł.

W 2014 roku przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 39 828 tys. zł (w 2013 roku: 51 092 tys. zł).

Odpis aktualizujący wartość zapasów w segmencie sprzedaży detalicznej obuwia wyniósł na dzień 31 grudnia 2014 r.: 847 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2013 r.: 1 150 tys. zł).

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń na zapasach przedstawiono w opisie kredytów w notce 26.

22. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Należności z tytułu dostaw i usług	2 301	4 308
Pozostałe należności	1 910	4 661
Należności publiczno-prawne	4 265	4 971
Rozliczenia międzyokresowe	331	1 833
Należność od JTR Inwestycje	-	5 200
	8 807	20 973

W dniu 20.12.2013 r. aktem notarialnym została zawarta umowa sprzedaży pomiędzy Wikana Invest Sp. z o.o. a JTR INWESTYCJE Sp. z o.o. na podstawie, którego spółka JTR INWESTYCJE Sp. z o.o. wstąpiła w prawa dłużnika w zakresie zwrotu dopłat do kapitałów w kwocie 5 200 tys. zł w Spółce Wikana Inwest Sp. z o.o. sprzedanej w roku 2013 poza Grupę. Wierzytelność w kwocie 5 200 tys. zł jest zabezpieczona hipoteką do kwoty 5 500 tys. zł na nieruchomości położonej w Lublinie. W kwietniu 2014 roku spółka JTR INWESTYCJE Sp. z o.o. zwróciła część dopłat w kwocie 2 900 tys. zł. Pozostała część należności została sprzedana do podmiotu niepowiązanego za kwotę 2 252 tys. zł.

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

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna na dzień 31 grudnia 2014 wynoszą 309 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 0 tys. zł).

Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe z tytułu trwałej utraty wartości wyniósł na dzień 31 grudnia 2014 r.: 5 063 tys. zł w tym 2 154 tys. zł dotyczy należności z tyt. dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2013 r.: 1 405 tys. zł). Szczegółowe informacje dotyczące odpisów aktualizujących należności przedstawiono w notce 33.

23. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

	31-gru-14	31-gru-13
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	7 425	1 789
Lokaty	-	125
Czeki, Bony	-	10
Rachunki powiernicze	6 057	2 375
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	13 482	4 299

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

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

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

Na koniec roku spółka nie posiadała środków o ograniczonej możliwości dysponowania dostępna za zgodą banku w ramach zawartej umowy kredytowej. Na dzień 31 grudnia 2013 r. wartość środków o ograniczonej możliwości dysponowania dostępna za zgodą banku w ramach zawartej umowy kredytowej wynosiła 1 513 tys. zł.

24. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje	
	31-gru-14	31-gru-13
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacony)	167 665 596	167 665 596
Umorzenie akcji	(7)	0
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20
Podwyższenie kapitału	32 482 381	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20
Liczba akcji przed scaleniem	200 147 970	
Scalenie	1:10	
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	20 014 797	167 665 596
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	2,00	0,20

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2014 roku

Akcyonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Ipnihome Limited (*)	4 935 222	4 935 222	9 870 444	24,66%	24,66%
AGIO RB FIZ (**)	6 320 124	6 320 124	12 640 248	31,58%	31,58%
Dekra Holdings Limited (***)	3 027 026	3 027 026	6 054 052	15,12%	15,12%
Inne podmioty	5 732 425	5 732 425	11 464 850	28,64%	28,64%
	20 014 797	20 014 797	40 029 594	100,00%	100,00%

(*) zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 05.12.2014 r.

Podmiot kontrolowany przez p. Adama Buchajskiego (łącznie liczba akcji posiadanych bezpośrednio i pośrednio przez Pana Adama Buchajskiego wynosi 5 460 037, które uprawniają do 5 460 037 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowi 27,28% udziału w kapitale/głosach).

(**) zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 04.12.2014 r.

(***) zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 23.09.2014 r.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 40 029 594,00 złotych i dzieli się na 20 014 797 akcji zwykłych na okaziciela serii G i H wartości nominalnej 2,00 złote każda akcja.

Podwyższenie kapitału zakładowego

W dniu 29 sierpnia 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie WIKANA S.A. podjęło uchwałę nr 4/VIII/2014 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 6 496 476,20 zł (tj. z kwoty 33 533 119,20 zł do kwoty 40 029 595,40 zł), w drodze emisji 32 482 381 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, która to emisja została przeprowadzona w drodze subskrypcji prywatnej. Zmiana wysokości oraz struktury kapitału zakładowego Spółki została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 18 września 2014 r.

Scalenie akcji

W dniu 24 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji kolejnej zmiany wysokości i struktury kapitału zakładowego Spółki, dokonanej w oparciu o uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, podjęte w dniu 5 listopada 2014 r. m.in. w przedmiocie:

- umorzenia 7 (słownie: siedem) akcji własnych, nabytych przez Spółkę w celu umorzenia,
- obniżenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 1,40 zł (słownie: jeden złoty 40/100), to jest z kwoty 40.029.595,40 zł (słownie: czterdzieści milionów dwadzieścia dziewięć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych i 40/100) do kwoty 40.029.594,00 zł (słownie: czterdzieści milionów dwadzieścia dziewięć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt cztery złote 00/100), w związku z umorzeniem akcji własnych,
- połączenia (scalenia) akcji Spółki, poprzez ustalenie nowej wartości nominalnej dla wszystkich akcji Spółki w wysokości 2,00 zł (słownie: dwa złote) oraz proporcjonalnym zmniejszeniu ogólnej liczby akcji Spółki z liczby 200.147.970 (dwieście milionów sto czterdzieści siedem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt) do liczby 20.014.797 (dwadzieścia milionów czternaście tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem), przy zachowaniu niezmiennionej wysokości kapitału zakładowego Spółki.

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2013 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Ipnihome Limited*	99 533 218	99 533 218	19 906 644	59,36%	59,36%
Dekra Holdings Limited	27 798 956	27 798 956	5 559 791	16,58%	16,58%
Inne podmioty	40 333 422	40 333 422	8 066 684	24,06%	24,06%
	167 665 596	167 665 596	33 533 119	100,00%	100,00%

*podmiot kontrolowany przez Pana Adama Buchajskiego. Ponadto Pan Adam Buchajski posiadał bezpośrednio 3,13% akcji Spółki. Łączna liczba akcji posiadanych pośrednio i bezpośrednio przez Pana Adama Buchajskiego wynosił 104 781 364 akcji, tj. 62,49% , które uprawniały do 104 781 364 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, co stanowiło 62,49% udziału w głosach.

Zmiany w strukturze akcjonariatu Wikana S.A. w okresie sprawozdawczym

W wyniku transakcji zbycia akcji Spółki, zrealizowanej w dniu 29 stycznia 2014 roku, poprzez opłacenie certyfikatów inwestycyjnych AGIO RB FIZ zarządzany przez AgioFunds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie, udział Ipnihome Limited w głosach na walnym zgromadzeniu Spółki spadł do poziomu 49,36%. Przed transakcją, Ipnihome Limited posiadało 99 533 218 akcji Spółki, które stanowiły 59,36% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniały do 99 533 218 głosów, które dawały prawo do 59,36% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Po transakcji, Ipnihome Limited posiadało 82.767.218 akcji Spółki, które stanowiły 49,36% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniały do 82 767 218 głosów, które dawały prawo do 49,36% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

AGIO RB Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, zarządzany przez AgioFunds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie, nabył w dniu 29 stycznia 2014 roku, w ramach wpłat na certyfikaty inwestycyjne serii 002, akcje Spółki, wskutek czego udział Funduszu w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki przekroczył próg 5%. W wyniku transakcji, Fundusz posiadał 16 766 000 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 9,99% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 9,99% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

W wyniku transakcji zbycia akcji Spółki, zrealizowanej w dniu 5 czerwca 2014 roku, poprzez opłacenie certyfikatów inwestycyjnych AGIO RB FIZ zarządzany przez AgioFunds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie, udział Ipnihome Limited w głosach na walnym zgromadzeniu Spółki spadł do poziomu 41,36%. Przed transakcją, Ipnihome Limited posiadało 82 767 218 akcji Spółki, które stanowiły 49,36% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniały do 82 767 218 głosów, które dawały prawo do 49,36% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Po transakcji, Ipnihome Limited posiadało 69 352 218 akcji Spółki, które stanowiły 41,36% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniały do 69 352 218 głosów, które dawały prawo do 41,36% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

AGIO RB Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, zarządzany przez AgioFunds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie, nabył w dniu 5 czerwca 2014 roku, w ramach wpłat na certyfikaty inwestycyjne serii 003, akcje Spółki, wskutek czego udział Funduszu w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki przekroczył próg 15%. Przed transakcją, o której mowa powyżej, Fundusz posiadał 16 766 000 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 9,99% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 9,99% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. W wyniku transakcji, Fundusz posiadał 30 181 000 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 18,00% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 18,00% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

AGIO RB Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, zarządzany przez AgioFunds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie, zbył w dniu 31 lipca 2014 roku akcje Spółki, wskutek czego udział Funduszu w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki spadł do poziomu poniżej 10%. Przed transakcją, o której mowa powyżej, Fundusz posiadał 30 510 666 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 18,20% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 18,20% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. W wyniku transakcji, Fundusz posiadał 13 220 505 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 7,89% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 7,89% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

W wyniku objęcia nowowyemitowanych akcji Spółki oraz rejestracji w dniu 18 września 2014 r. przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zmiany wysokości i struktury kapitału zakładowego Spółki, w związku z przeprowadzoną przez Spółkę procedurą podwyższenia kapitału zakładowego, zwiększył się udział AGIO RB Fundusz Inwestycyjny Zamknięty zarządzany przez AgioFunds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. w kapitale zakładowym Spółki z 7,89%, tj. 13 220 505 sztuk akcji Spółki, uprawniających do 13 220 505 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 7,89% wszystkich głosów do 21,58%, tj. 43 201 241 sztuk akcji Spółki, uprawniających do 43 201 241 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, tj. 21,58% wszystkich głosów.

W związku z zarejestrowaniem w dniu 18 września 2014 r. przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zmiany wysokości i struktury kapitału zakładowego Spółki, w związku z przeprowadzoną przez Spółkę procedurą podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji nowej serii, zmienił się udział w kapitale zakładowym Spółki wszystkich pozostałych akcjonariuszy, w tym przede wszystkim:

- do poziomu 34,65% zmniejszył się udział Ipnihome Limited - podmiotu posiadającego 69 352 218 sztuk akcji Spółki, uprawniających obecnie do 69 352 218 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 34,65% wszystkich głosów;
- do poziomu 15,12% zmniejszył się udział Dekra Holdings Limited - podmiotu posiadającego 30 270 259 sztuk akcji Spółki, uprawniających do 30 270 259 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 15,12% wszystkich głosów.

W dniu 5 listopada 2014 r. Zarząd Spółki, w oparciu o upoważnienie udzielone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, zwołane na dzień 31 października 2014 r., kontynuujące obrady po przerwie w dniu 5 listopada 2014 r., przyjął ofertę zawarcia umowy darowizny akcji Spółki, złożoną w dniu 31 października 2014 r. przez jednego z akcjonariuszy Spółki. Na podstawie umowy, o której mowa w poprzednim zdaniu, Spółka nabyła 7 akcji, tj. 6 akcji serii G, notowanych na rynku podstawowym papierów wartościowych GPW S.A. w Warszawie i 1 akcję serii H, nie będącą przedmiotem obrotu na rynku podstawowym papierów wartościowych GPW S.A. w Warszawie. Akcje zostały nabyte nieodpłatnie, w celu ich umorzenia, a następnie ustalenia nowej wysokości kapitału zakładowego, w związku z planowaną procedurą scalenia akcji i ustalenia nowej wartości nominalnej wszystkich akcji Spółki, tj. z dotychczasowych 0,20 zł na 2,00 zł.

Wskutek nabycia w dniu 3 grudnia 2014 r. akcji Spółki w ramach wpłat na certyfikaty inwestycyjne serii 004, zwiększyła się liczba akcji Spółki będących w posiadaniu AGIO RB Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, zarządzanego przez AgioFunds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie z 43.201.234 sztuk akcji Spółki, stanowiących 21,58% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 43.201.234 głosów na WZA Spółki, stanowiących 21,58% ogólnej liczby głosów do 63.201.234 sztuk akcji Spółki, stanowiących 31,58% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 63.201.234 głosów na WZA Spółki, stanowiących 31,58% ogólnej liczby głosów.

Wskutek zbycia w dniu 3 grudnia 2014 r. akcji Spółki poprzez opłacenie certyfikatów inwestycyjnych AGIO RB FIZ zarządzanego przez AgioFunds TFI S.A., udział Ipnihome Limited w ogólnej liczbie głosów Spółki spadł poniżej 25%, tj. z 69.352.218 sztuk akcji Spółki, stanowiących 34,64% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 69.352.218 głosów na WZA Spółki, stanowiących 34,64% ogólnej liczby głosów do 49.352.218 sztuk akcji Spółki, stanowiących 24,66% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 49.352.218 głosów na WZA Spółki, stanowiących 24,66% ogólnej liczby głosów.

Zmiany w strukturze akcjonariatu WIKANA S.A. po okresie sprawozdawczym

Po zakończeniu roku obrotowego, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, struktura kapitału zakładowego Spółki nie ulegała zmianom.

25. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk/(strata) przypadający na 1 akcję

Kalkulacja podstawowego zysku/(straty) przypadającej na jedną akcję na 31 grudnia 2014 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
podstawowa strata	(30 945)	(19 240)

oraz średnią ważoną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zaprezentowaną poniżej:

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-14	31-gru-13
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	167 665 596	167 665 596
Podwyższenie kapitału	32 482 381	-
Umorzenie akcji	(7)	-
Liczba akcji przed scaleniem	200 147 970	
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	20 014 797	167 665 596
	31-gru-14	31-gru-13
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	17 692 085	167 944 668
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	17 692 085	167 665 596

Podstawowa strata na jedną akcję

Rozwodniona strata na jedną akcję

-1,75	-0,11
-1,75	-0,11

W dniu 24 listopada 2014 r. zostało zarejestrowanie połączenie (scalenia) akcji Spółki, poprzez ustalenie nowej wartości nominalnej dla wszystkich akcji Spółki w wysokości 2,00 zł (słownie: dwa złote) oraz proporcjonalnym zmniejszeniu ogólnej liczby akcji Spółki z liczby 200.147.970 (dwieście milionów sto czterdzieści siedem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt) do liczby 20.014.797 (dwadzieścia milionów czternaście tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem).

26. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

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

Kredyty i pożyczki wg rodzaju

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
Kredyty bankowe	26 560	51 260
Pożyczki	14 989	8 350
<i>w tym:</i>		
część krótkoterminowa	19 060	29 925
część długoterminowa	22 489	29 685

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
do 12 miesięcy	19 060	29 925
powyżej 1 roku do 3 lat	4 288	6 402
powyżej 3 do 5 lat	4 676	2 318
powyżej 5 lat	13 525	20 965

Kredyty i pożyczki razem	41 549	59 610
---------------------------------	---------------	---------------

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
w walucie polskiej	36 411	52 367
w walutach obcych	5 138	7 243

Kredyty i pożyczki razem	41 549	59 610
---------------------------------	---------------	---------------

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty :	31-gru-14	31-gru-13
--	------------------	------------------

dla kredytów w PLN	2,36-12,47%	3,21-9,11%
dla kredytów denominowanych w EUR	3,28%	3,49%

W Grupie w roku 2013 wystąpiły naruszenia w terminach spłat rat kapitałowych i odsetkowych oraz innych warunków umów kredytowych mogące skutkować żądaniem wcześniejszej spłaty danego zobowiązania.

W roku 2014 nie nastąpiły inne przypadki naruszenia umowy kredytowej z Bankiem Gospodarki Żywnościowej S.A. niż te, które wystąpiły w 2013 r. Naruszenie warunków dotyczyło rentowności sprzedaży, która miała być utrzymywana na poziomie wyższym lub równym 7%, natomiast w roku 2013 wskaźnik ten wynosił 10%. Od dnia 02.04.2013 r. występowały zaległości w spłacie kapitału. Z dniem 30.11.2013 r. całość wierzytelności z tytułu spłaty kapitału i odsetek stała się wymagalna. 20.02.2014 r. została zawarta ugoda z Bankiem na mocy której zadłużenie z tytułu udzielonego kredytu jest spłacane w miesięcznych ratach. Na dzień 31.12.2014 r. zobowiązanie z tytułu kredytu wynosi 726 tys. PLN i jest prezentowane w sprawozdaniu finansowym jako krótkoterminowe. Bank do dnia podpisania niniejszego sprawozdania nie wypowiedział tej umowy, a Spółka obsługuje kredyt na bieżąco.

W spółce Multiserwis S.A. w roku 2013 nastąpiło naruszenie warunków umowy kredytowej z Bankiem Pekao S.A. Naruszenie warunków dotyczyło utrzymywania zapasów w spółce na poziomie 5 500 tys. zł lub większym. Na dzień 31.12.2013 r. wartość zapasów przeznaczonych do sprzedaży w handlu detalicznym bez uwzględnienia opisów z tytułu trwałej utraty wartości wynosiła 4 411 tys. zł. W roku 2014 r. zostało zawarte porozumienie z Bankiem na mocy którego zadłużenie z tytułu udzielonego kredytu jest spłacane w miesięcznych ratach. Wartość bilansową na koniec okresu sprawozdawczego zobowiązań z tytułu kredytu wynosi 1 370 tys. zł i jest prezentowane jako krótkoterminowe. Bank do dnia podpisania niniejszego sprawozdania nie wypowiedział tej umowy, a Grupa obsługuje kredyt na bieżąco.

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	nr umowy data zawarcia	przyznana kwota kredytu w tys. PLN	kwota zadłużenia kredytu w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
Bank Gospodarki Żywnościowej S.A.	U/0005208951/00 07/2011/2807	5 800	726	31.12.2015	hipoteka łączna na nieruchomościach w Lublinie (KW -LU11/00253724/7 oraz KW LU11/00199196/9) do kwoty 8 700 tys. zł, weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, pełnomocnictwo do rachunków Spółki oraz podmiotów zależnych prowadzonych w Banku BGŻ S.A., cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
aneks	15.04.2011				
aneks	13.09.2011				
aneks	31.10.2011				
aneks	18.11.2011				
aneks	29.02.2012				
aneks	31.10.2012				
aneks	28.11.2012				
Uгода	20.02.2014				
Deutsche Bank PBC S.A. (kredyt walutowy w EUR)	KNK/1207991 26.04.2012	4 515	3 680	30.04.2027	depozyt pieniężny 31 tys. EUR; hipoteka na nieruchomości do kwoty 1 575 tys. EUR; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach Komplementariusza; pełnomocnictwo do dysponowania innymi rachunkami; weksel własny in blanco; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; cesja z gwarancji bankowej
aneks	06.11.2012				
<i>Kwota zadłużenia w walucie</i>			863		
Deutsche Bank PBC S.A. (kredyt walutowy w EUR)	KNK/1300999 17.01.2013	1 868	1 459	01.02.2021	hipoteka do kwoty 675 tys. EUR na nieruchomości należącej do kredytobiorcy; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości na kwotę nie mniejszą niż 5 060 tys. zł; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo nieodwołalne do dysponowania rachunkiem bieżącym i innymi rachunkami prowadzonymi przez Bank; cesja praw z gwarancji bankowej wystawionej na zabezpieczenie płatności z tytułu umów najmu ustanowienie depozytu pieniężnego w minimalnej wysokości 21 tys. EUR
<i>Kwota zadłużenia w walucie</i>			342		

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	nr umowy data zawarcia	przyznana kwota kredytu w tys. PLN	kwota zadłużenia kredytu w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
Bank PEKAO S.A.	2004/28 14.12.2004	2 500	1 370	30.11.2015	hipoteka na nieruchomościach, weksel, pełnomocnictwo do r-ku bankowego
aneksy	30.09.2005 29.09.2006 06.10.2006 29.11.2006 30.09.2008 29.04.2009 26.04.2010 29.04.2011 30.04.2012 30.04.2013 29.11.2013 27.03.2014 30.07.2014 27.11.2014				
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/233/200 0 15.12.2000	1 719	1 676	20.08.2045	hipoteka kaucyjna do kwoty 2.579 tys. zł (Nowy Świat - Lublin) cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 56 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe umowa ubezpieczenia na sumę 150 tys. zł
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/83/2002 24.07.2002	2 900	2 247	25.01.2037	hipoteka kaucyjna do kwoty 5.128 tys. zł (Piaskowa - Kraśnik) cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 124 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/152/200 2 27.09.2002	4 000	3 879	25.12.2038	hipoteka kaucyjna do kwoty 6.600 tys. zł (Willowa I - Lublin) cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 171 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	nr umowy data zawarcia	przyznana kwota kredytu w tys. PLN	kwota zadłużenia kredytu w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/64/2003 27.05.2003	7 300	5 008	25.08.2030	hipoteka kaucyjna do kwoty 10.950 tys. zł (Willowa II - Lublin) cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 335 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/1058/20 06 05.09.2006	2 454	1 717	25.04.2030	hipoteka kaucyjna do kwoty 3.681 tys. zł (Rumiankowa - Kraśnik) cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 120 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/1059/20 06 05.09.2006	4 164	2 949	25.07.2030	hipoteka kaucyjna do kwoty 6.246 tys. zł (Kaskadowa - Lublin) cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 196.000,00 zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Ochrony Środowiska S.A.	S/94/07/2012/1144 /K/INW/EKO/EKO 13.09.2012	7 420	1 849	16.08.2019	hipoteka do kwoty 11 130 tys. zł na nieruchomości należącej do osoby fizycznej; zgoda została udzielona odpłatnie, ustanowiono hipotekę do kwoty 11 130 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej z nieruchomości, na której ustanowiono hipotekę, pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym kredytobiorcy prowadzonym przez kredytodawcę
Razem		44 640	26 560		

Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	przyznana kwota pożyczki w tys. PLN	kwota zadłużenia pożyczki w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
Agnieszka Buchajska	22.05.2013	70	75	31.12.2015	weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Agnieszka Buchajska	10.03.2014	88	91	31.03.2015	weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Agnieszka Buchajska	05.07.2013	300	338	31.12.2015	weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Renale Management Limited	13.09.2013	3 530	2 996	31.12.2015	weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	150	156	31.03.2015	weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Finsano Consumer Finance	17.10.2013	2 000	800	30.11.2015	zastaw rejestrowy na 2 918 udziałach spółki TBS Wikana Sp. z o.o. hipoteka umowna do wysokości 3 mln zł oświadczenie pożyczkobiorcy o poddaniu się egzekucji co do najwyższej kwoty zabezpieczenia 2 320 tys. zł
Ipnihome Limited	30.10.2012	1 300	1 074	31.12.2015	weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	100	104	31.03.2015	weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Ipnihome Limited	28.02.2014	100	104	28.02.2015	weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej	231/2011/Wn03/O A-MO-KU/P 14.06.2011	11 230	3 176	20.12.2018	weksel, hipoteka na nieruchomościach, cesje praw, sądowy zastaw
aneks	20.02.2012				
aneks	13.08.2012				
aneks	28.09.2012				
OIC POLAND	12.04.2011	65	9	12.04.2014	weksel in blanco, poręczenie wekslowe Wikana S.A.

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	przyznana kwota pożyczki w tys. PLN	kwota zadłużenia pożyczki w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
Sanwil Holding S.A.	21.11.2013	700	727	31.01.2015	weksel własny in blanco
	04.07.2013	367	389	31.12.2014	weksel własny in blanco
Sanwil Holding S.A. aneks	30.12.2013 31.07.2014	1 000	1 044	31.01.2015	weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A. aneks aneks aneks aneks	03.07.2012 31.08.2012 29.03.2013 31.12.2013 30.06.2014	2 000	2 374	31.12.2014	weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
AGIO RB FIZ, który zarządzany jest przez AgioFunds TFI S.A.	13.09.2014	6 040	1 314	31.08.2015	weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
osoby fizyczne			218		brak
Razem		29 040	14 989		

27. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych

	31-gru-14	31-gru-13
Zobowiązania z tytułu obligacji za początek okresu	29 260	27 620
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	25 060	28 142
Koszty emisji	(107)	(868)
Wpływy z emisji obligacji netto	24 953	27 274
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	(460)	868
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	1 510	1 118
Wykup obligacji i odsetek	(6 178)	(27 620)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	49 085	29 260
Część krótkoterminowa	9 361	1 118
Część długoterminowa	39 724	28 142
	49 085	29 260

W roku 2014 Grupa dokonała emisji obligacji na kwotę 15 060 tys. zł.

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Data zapadalności	Gwarancje/zabezpieczenia
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez Wikana S.A.	20 530	WIBOR 6M + marża	18.07.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 46 800 tys. zł
Obligacje zwykłe serii B wyemitowane przez Wikana S.A.	7 612	WIBOR 6M + marża	18.01.2017	niezabezpieczone
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez Wikana Property Omega Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	4 000	WIBOR 6M + marża	20.01.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6 000 tys. zł, zastaw rejestrowy do kwoty 6 000 tys. zł
Obligacje zwykłe serii B wyemitowane przez Wikana Property Omega Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	6 000	WIBOR 6M + marża	22.06.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 9 000 tys. zł, zastaw rejestrowy do kwoty 9 000 tys. zł na akcja spółki
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez Wikana Property Lamda Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	5 060	Oprocentowanie stałe	30.06.2015 (wykupione)	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, hipoteka umowna do kwoty 7 590 tys. zł, umowa podporządkowania zadłużenia, rachunek zastrzeżony
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez Wikana Meritum Corylus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA (d. Wikana Property Corylus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA)	17 857	Oprocentowanie stałe	16.12.2016	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, zastaw rejestrowy na akcjach spółek zależnych od Wikana S.A., hipoteka umowna do kwoty 1 000 tys. zł na nieruchomości Wikana S.A.; hipoteki umowne do kwoty 26 786 tys. PLN na nieruchomościach na których jest prowadzone są przedsięwzięcia deweloperskie Oranżeria, Zielone Tarasy i Osiedle Marina, rachunek zastrzeżony

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
do 12 miesięcy	9 361	1 118
powyżej 1 roku do 3 lat	39 724	-
powyżej 3 do 5 lat	-	28 142
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	49 085	29 260

28. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
do 12 miesięcy	959	546
powyżej 1 roku do 3 lat	1 771	2 276
powyżej 3 do 5 lat	1 767	2 226
powyżej 5 lat	16 315	20 585
Zobowiązania z tytułu leasingu	20 812	25 633

29. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat. Zaliczki otrzymane od kontrahentów są przedstawione w podziale na wskazane poniżej projekty. Poza tym w pozycji tej wykazano dotacje w kwocie 8 399 tys. zł oraz otrzymane zaliczki na poczet sprzedaży gruntów w kwocie 873 tys. zł.

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
Inwestycja Zielone Tarasy w Rzeszowie	4 112	3 227
Inwestycja Sky House w Lublinie	2 423	8 500
Inwestycja Świerkowa Aleja w Zamościu	2 207	1 497
Inwestycja Miasteczko Wikana w Lublinie	1 583	1 890
Inwestycja Osiedle Marina	1 353	12 774
Inwestycja Osiedle Generalskie w Krośnie	492	-
Inwestycja Nowy Świat (Oranżeria) w Lublinie	423	-
Inwestycja Tęczowe Osiedle w Rzeszowie	45	17
Inwestycja Osiedle Panorama w Rzeszowie	19	273
Inwestycja Klonowy Park w Janowie Lubelskim	-	1 437
Inwestycja Krynica Górską	-	411
Inwestycja Unicity Lublin	-	135
Dotacje	8 399	6 063
Zaliczki z tytułu sprzedaży gruntów	873	4 025
Zaliczki od nabywców lokali do zwrotu	-	393
Pozostałe	-	47
	21 929	40 689

30. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2014 r.	4 049	281	252	4 582
Zwiększenia/Utworzenie	4 199	88	44	4 331
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(6 708)	(18)	(132)	(6 858)
Wartość na dzień 31 grudnia 2014 r.	1 540	351	164	2 055
Część długoterminowa	-	-	4	4
Część krótkoterminowa	1 540	351	160	2 051
	1 540	351	164	2 055
Wartość na dzień 31 grudnia 2013 r.	4 049	281	252	4 582
Część długoterminowa	-	66	3	69
Część krótkoterminowa	4 049	215	249	4 513

Rezerwa zobowiązania prawne obejmuje wartość ewentualnych kar, którymi może zostać obciążona Grupa z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50% (w ocenie Zarządu Grupy) oraz sprawy sądowe prowadzone przeciw Spółce, w przypadku których prawdopodobieństwo zakończenia się powodzeniem jest mniejsze niż 50% (w ocenie Zarządu Grupy).

Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Grupy oraz na podstawie doświadczeń.

Daty realizacji rezerw na kary i straty i sprawy sądowe nie są możliwe do oszacowania, przy czym istnieje duże prawdopodobieństwo ich realizacji w przeciągu 12 miesięcy od daty bilansowej.

Prawne

Grupa jest stroną postępowań sądowych zawisłych przed sądami powszechnymi. Na dzień 31 grudnia 2014 r. Grupa dokonała oszacowania ryzyka przegrania toczących się postępowań sądowych, w oparciu o status spraw i posiadane materiały dowodowe. Ze względu na fakt, iż ujawnienie firm stron powodowych sporów, przedmiotów i wartości przedmiotów sporów, w ocenie Grupy narazi Grupę na osłabienie pozycji negocjacyjnej w toczących się postępowaniach, Grupa nie ujawnia danych dotyczących toczących się postępowań.

31. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	15 174	21 193
Zobowiązania publicznoprawne	8 335	4 595
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 777	808
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	940	2 671
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	9 137	9 238
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	75
Wniesione partycypacje	6 311	6 246
Zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych	635	-
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	5 902	7 629
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	48 311	52 455
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	17 405	16 292
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	30 906	36 163

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

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

Zobowiązania denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z zobowiązań euro z tytułu umów kredytowych i leasingu finansowego na kwotę 3 687 tys. EUR, co odpowiada 15 714 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 22 709 tys. zł). Spółka nie ma zobowiązań z tytułu dostaw i usług w walutach obcych.

32. Ryzyko kursowe

Ryzyko kursowe

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

W przypadku przeliczenia należności oraz zobowiązań denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2014 i 2013 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę wyniku finansowego przed opodatkowaniem:

	31-gru-14		31-gru-13	
	wzrost 5%	spadek 5%	wzrost 5%	spadek 5%
Należn. i zobow. denominowane w EUR	1 061	(1 061)	1 166	(1 166)
	1 061	(1 061)	1 166	(1 166)

33. Instrumenty finansowe

Przyjęte przez Grupę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

Grupa zarządza wszystkimi opisanymi poniżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności. Celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest ograniczenie strat Grupy mogących wynikać z niewypłacalności klientów. Cel ten jest realizowany poprzez bieżące monitorowanie wiarygodności kredytowej klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 2 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Grupy.

Ryzyko kredytowe

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na 31 grudnia 2013 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość brutto	31-gru-14 Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	727	-	727
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	832	23	809
180-360 dni	443	224	219
powyżej 360 dni	2 453	1 907	546
	4 455	2 154	2 301

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość brutto	31-gru-13 Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	1 991	-	1 991
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	939	-	939
180-360 dni	1 498	120	1 378
powyżej 360 dni	1 285	1 285	-
	5 713	1 405	4 308

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2014 oraz 2013 przedstawiono poniżej:

	31-gru-14	31-gru-13
Stan na początek okresu	1 405	1 156
Zmiana odpisu aktualizującego	749	249
Stan na koniec okresu	2 154	1 405

Ryzyko stopy procentowej

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

Instrumenty finansowe (ciąg dalszy)

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
Aktywa przeznaczone do obrotu	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	4 211	37 365
Pożyczka	40	840
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	4 211	14 169
Kaucje długoterminowe	375	2 399
Kontrakty terminowe	-	-
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Środki pieniężne	13 482	4 299
Środki pieniężne	13 482	4 299
	17 693	41 664

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:		
zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	-
kontrakty terminowe	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	129 337	139 175
<i>kredyty bankowe i pożyczki</i>	41 549	59 610
<i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	15 174	21 193
<i>obligacje</i>	49 085	29 260
<i>kaucje</i>	2 717	3 479
<i>leasing</i>	20 812	25 633
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-
	129 337	139 175

Analiza wrażliwości Grupy na zmiany stóp procentowych

Zmiana stóp procentowych o 1 punkt procentowy spowodowałaby zmianę wyniku finansowego przed opodatkowaniem o kwoty przedstawione poniżej. Poniższa analiza opiera się na założeniu, że inne zmienne, w szczególności kursy walut obcych pozostaną niezmiennione.

	31-gru-14		31-gru-13	
	wzrost	spadek	wzrost	spadek
	1%	1%	1%	1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	918	(918)	819	(819)

Powyższa tabela dotyczy wpływu na koszty finansowe ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W związku z tym, że większość kosztów odsetek jest kapitalizowana na zapasach, zmiana stóp procentowych spowodowałaby zmianę wartości zapasów na dzień bilansowy a w przyszłości zmianę kosztu własnego sprzedanych produktów.

Ryzyko kursowe

Ryzyko kursowe zostało omówione w nocie 32.

Ryzyko płynności

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

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

Na dzień 31.12.2014 r. łączna kwota zobowiązań Grupy przypadających do spłaty w 2015 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw wynosi 82 590 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów oraz zobowiązania handlowe, a także przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 21 929 tys. zł odpowiada w przeważającej części kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i nie zakończonych projektach deweloperskich oraz dotacją do rozliczenia). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 84 641 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota do 60 661 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę rezerw oraz przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określoną MSR 18) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po przekazaniu ich klientom. Ewentualna spłata tych zobowiązań (przychody przyszłych okresów) wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii zarządu należy wykluczyć.

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

- Wpływy z nowych umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie lub wprowadzonych do oferty Grupy w 2014 roku.
- Wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 31.12.2014 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach.
- Wpływy z wynajmu powierzchni w posiadanych obiektach komercyjnych.
- Proces dezinvestycji obejmujący zbycie wybranych aktywów, w ramach przyjętego przez zarząd planu optymalizacji struktury aktywów poprzez sprzedaż wybranych składników majątku trwałego o znaczącej wartości rynkowej (np. istniejących nieruchomości lub niektórych projektów niemieszaniowych).
- Środki pochodzące z emisji obligacji z przeznaczeniem na pokrycie kosztów realizacji projektów deweloperskich.
- Środki pochodzące z zaciągniętych kredytów bankowych z przeznaczeniem na pokrycie kosztów realizacji projektów deweloperskich.
- Dotacje i kredyty preferencyjne dla działalności w obszarze Odnawialnych Źródeł Energii.

Ponadto zarząd Grupy analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności Spółki wspierających obsługę zobowiązań finansowych i handlowych.

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

Zdaniem zarządu Grupy, m.in. dzięki prowadzonym od początku roku 2014 działaniom naprawczym, jak również zdynamizowaniu sprzedaży lokali mieszkalnych w 2015 r., nie ma istotnego zagrożenia działalności Grupy w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić Grupie odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku.

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Zarządzanie kapitałem

Grupa definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Grupę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem. Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2014 roku 19 % (31 grudnia 2013 r.: 22 %). Grupa zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego.

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

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

34. Leasing operacyjny

Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingobiorcą

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

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
do roku	460	89
1 do 5 lat	1 842	445
powyżej 5 lat	3 499	3 002
	5 801	3 536

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

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2014 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 11 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 89 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2014 roku zaksięgowano opłaty czynszowe w kwocie 1 999 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym (na 31 grudnia 2013 r.: 4 347 tys. zł).

Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

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

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
do roku	6 033	9 689
1 do 5 lat	18 710	38 756
powyżej 5 lat	140 996	143 720
	165 739	196 245

Do dnia 31 grudnia 2014 roku uzyskano przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (leasing operacyjny) w wysokości 7 072 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 9 689 tys. zł). Pozostałe przychody z usług najmu dotyczą nieruchomości klasyfikowanych w bilansie jako środki trwałe oraz zapasy.

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

35. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi: 18 362 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2013 r.: 22 051 tys. zł).

36. Zobowiązania warunkowe

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Grupa stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

Grupa jest stroną postępowań przed sądami powszechnymi, o wartości : 8.188 tys. zł, z czego:

- 1) 4 612 tys. zł dotyczy wierzytelności Grupy,
- 2) 3 576 tys. zł dotyczy zobowiązań Grupy, z tytułu wykonania umów cywilnoprawnych.

Zdaniem Zarządu ryzyko niekorzystnego rozstrzygnięcia powyższych sporów dotyczących zobowiązań Grupy z tytułu wykonania umów cywilnoprawnych, jest mniejsza niż 50% i w związku z tym nie utworzono rezerwy na powyższe ryzyka. Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych, na które utworzono rezerwy znajdują się w notce 30.

37. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wynagrodzenia dodatkowe kadry kierowniczej

Grupa, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (składki na świadczenia emerytalne), wypłaca kadrze kierowniczej wynagrodzenia na podstawie umowy o świadczenie usług i wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Członka Zarządu.

w tysiącach złotych	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Robert Pydzik - Członek Zarządu od 1 maja 2014 r. do 19 grudnia 2014 r. i Prezes Zarządu od 19 grudnia 2014 r.	16	-
Sławomir Horbaczewski - Prezes Zarządu od 28 stycznia 2014 r. do 19 grudnia 2014 r.	21	-
Agnieszka Maliszewska - Członek Zarządu od 1 maja 2014 r.	16	-
Sylwester Bogacki - Prezes Zarządu do 28 stycznia 2014 r. i Członek Zarządu od 28 stycznia 2014 r. do 30 kwietnia 2014 r.	185	284
Krzysztof Szaliłow- Wiceprezes Zarządu od 10 maja 2013 r. do 28 stycznia 2014 r.	32	194
Tomasz Grodzki - Wiceprezes Zarządu do 10 maja 2013 r.	-	26
Tomasz Demdendecki - Członek Zarządu od 22 października 2013 r. do 28 stycznia 2014 r.	11	28
	281	532

Wynagrodzenia kadry kierowniczej z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostkach zależnych.

w tysiącach złotych	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Robert Pydzik - Członek Zarządu od 1 maja 2014 r. do 19 grudnia 2014 r. i Prezes Zarządu od 19 grudnia 2014 r.	56	-
Sławomir Horbaczewski - Prezes Zarządu od 28 stycznia 2014 r. do 19 grudnia 2014 r.	69	-
Agnieszka Maliszewska - Członek Zarządu od 1 maja 2014 r.	60	-
Sylwester Bogacki - Prezes Zarządu do 28 stycznia 2014 r. i Członek Zarządu od 28 stycznia 2014 r. do 30 kwietnia 2014 r.	21	46
Krzysztof Szaliłow- Wiceprezes Zarządu od 10 maja 2013 r. do 28 stycznia 2014 r.	3	28
Tomasz Grodzki - Wiceprezes Zarządu do 10 maja 2013 r.	-	83
Tomasz Demdendecki - Członek Zarządu od 22 października 2013 r. do 28 stycznia 2014 r.	10	14
	219	171

Oprócz wynagrodzeń, o których mowa powyżej, Grupa wypłaciła osobom zarządzającym wynagrodzenia na podstawie świadczonych przez nich usług.

Wynagrodzenia kadry kierowniczej z tytułu świadczenia usług na rzecz jednostek zależnych.

w tysiącach złotych	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Sławomir Horbaczewski - Prezes Zarządu od 28 stycznia 2014 r. do 19 grudnia 2014 r.	1 246	-
Agnieszka Maliszewska - Członek Zarządu od 1 maja 2014 r.	86	-
	1 332	-

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Krzysztof Misiak	30	30
Adam Buchajski	30	30
Agnieszka Buchajska	30	30
Piotr Zawiślak do do 1 lutego 2014 r.	2	30
Tomasz Dukała od 1 lutego 2014 r.	28	-
Tomasz Filipiak do 17 lutego 2015.	30	30
	150	150

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane obejmują podmioty kontrolowane przez Akcjonariuszy oraz Członków Zarządu.

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13
Agnieszka Buchajska (WSA)	11	3	2	-
Sprzedaż produktów i usług	11	3	2	-

	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13
Agnieszka Buchajska	484	266	646	292
Spółka powiązana z Członkiem Zarządu	196	-	-	-
Zakup produktów i usług	680	266	646	292

Żadne z sald nie jest zabezpieczone.

<i>w tysiącach złotych</i>	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-13	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	31-gru-14
"SWÓJ DOM" SIEMBIDA	582	-	(422)	5	(165)
Spółka komandytowa					
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	582	-	(422)	5	(165)

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-13	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-gru-14
Buchajska Agnieszka	443	88	-	27	-	558
Buchajski Adam	43	-	-	-	-	43
Sanwil Holding	4 293	-	-	241	-	4 534
Renale Managment	2 871	-	-	280	-	3 151
Finsano Consumer	2 005	-	(1 205)	219	(219)	800
Ipnihome Limited	7 077	200	(6 040)	295	(251)	1 281
AGIO RB FIZ, który zarządzany jest przez AgioFunds TFI S.A.	-	6 040	(5 000)	272	-	1 312
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	16 732	6 328	(12 245)	1 334	(470)	11 679

	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13
Pozostałe zobowiązania				
Ipnihome Limited	-	270	270	270
Buchajski Adam	-	-	179	177
Misiak Krzysztof	-	-	210	210
Buchajska Agnieszka	-	-	50	50
FIZ WIKANA	293	-	7	300
Zambut	1 825	-	1 825	-
	2 118	270	2 541	1 007

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

Jednostka dominująca

Jednostki zależne	Udział %	
	31-gru-14	31-gru-13
Wikana S.A.		
Wikana Bioenergia Sp. z o.o.	100%	100%
Wikana Project Sp. z o.o.	100%	100%
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. w likwidacji ⁽¹⁾	100%	100%
Multiserwis S.A. ⁽²⁾	94%	94%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA) ⁽³⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA) ⁽³⁾	100%	100%
Zielone Tarasy S.A. ⁽⁴⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc SKA) ⁽³⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 SKA) ⁽³⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko SKA) ⁽³⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle SKA) ⁽³⁾	100%	100%
Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 SKA ⁽⁵⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 Marina SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 Marina SKA) ⁽³⁾	100%	100%
Wikana Property Sp. z o.o. ALBA SKA. (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA) ⁽⁶⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Delta SKA ⁽⁸⁾	100%	100%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego Nasz Dom Sp. z o.o. (d. Towarzystwo Wikana Property Sp. z o.o.) ⁽¹⁰⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Panorama SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Podpromie SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX SKA (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA) ⁽¹¹⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA) ⁽¹²⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Betula SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus SKA (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus SKA) ⁽¹²⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gamma SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jota SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lamda SKA ⁽¹³⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Larix SKA ⁽¹³⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zeta SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rosa SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Magnolia SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omega SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omikron SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Management Sp. z o.o. ⁽¹⁴⁾	100%	100%
Wikana Meritum Sp. z o.o. ⁽¹⁵⁾	100%	100%

⁽¹⁾ W dniu 30 września 2014 r. Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał wpisu do rejestru spółki zależnej Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w o otwarciu postępowania likwidacyjnego na mocy wniosku Spółki złożonego w dniu 5 września 2014 r. Na likwidatorów spółki zostali powołani: Pan Sławomir Horbaczewski, Pan Robert Pydzik i Pani Agnieszka Maliszewska.

⁽²⁾ Wikana S.A. posiada łącznie 94,24% akcji w Multiserwis S.A., z czego 86,66% akcji bezpośrednio, a 7,58% akcji poprzez Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Delta SKA, w której jedynym akcjonariuszem jest Wikana Project Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Wikana S.A.

⁽³⁾ Pośredni udział Wikana S.A. poprzez certyfikaty inwestycyjne wystawione przez WIKANA FIZ, który posiada 100% akcji w podmiocie zależnym. Komplementariuszem Spółki na dzień 31 grudnia 2013 była Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. w likwidacji, podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. W roku 2014 dokonano zmiany Komplementariusza na Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. W związku ze zmianą Komplementariusza dokonano zmiany nazwy Spółki.

⁽⁴⁾ Pośredni udział Wikana S.A. poprzez certyfikaty inwestycyjne wystawione przez WIKANA FIZ, który posiada 100% akcji w podmiocie zależnym.

⁽⁵⁾ Pośredni udział Wikana S.A. poprzez certyfikaty inwestycyjne wystawione przez WIKANA FIZ, który posiada 100% akcji w podmiocie zależnym. Komplementariuszem Spółki jest Wikana Bioenergia Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A.

⁽⁶⁾ Komplementariuszem Spółki na dzień 31 grudnia 2013 była Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. w likwidacji, podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. W roku 2014 dokonano zmiany Komplementariusza na Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. W związku ze zmianą Komplementariusza dokonano zmiany nazwy Spółki.

⁽⁷⁾ Komplementariuszem Spółki jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A.

⁽⁸⁾ Pośredni udział Wikana S.A. poprzez Wikana Project Sp. z o.o., podmiotu w 100% zależnego od Wikana S.A. Komplementariuszem Spółki jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A.

⁽⁹⁾ Nastąpiła zmiana nazwy z Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” na Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasz Dom” Sp. z o.o.

⁽¹⁰⁾ W dniu 13 grudnia 2014 r. zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału podstawowego, poprzez emisję 301 nowych udziałów, o wartości nominalnej 500 zł każdy, które to udziały zostały objęte przez Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA). W następstwie tej transakcji Wikana S.A. posiada łącznie 100% udziałów w Wikana Property Sp. z o.o., z czego 24,94% akcji bezpośrednio, a 75,06% akcji poprzez Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA, w której to Wikana S.A. ma pośredni udział poprzez certyfikaty inwestycyjne wystawione przez WIKANA FIZ, który posiada 100% akcji w tym podmiocie zależnym.

⁽¹¹⁾ Nastąpiła zmiana nazwy z Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA na Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX SKA.

⁽¹²⁾ Komplementariuszem Spółki na dzień 31 grudnia 2013 była Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. W roku 2014 dokonano zmiany Komplementariusza na Wikana Meritum Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. W związku ze zmianą Komplementariusza dokonano zmiany nazwy Spółki.

⁽¹³⁾ Komplementariuszem Spółki na dzień 31 grudnia 2013 była Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. W roku 2014 dokonano zmiany Komplementariusza na Wikana Meritum Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A., ale do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego zmiana statutu nie została zarejestrowana przez Sąd.

⁽¹⁴⁾ Spółka utworzona w dniu 13 sierpnia 2014 r. przez Wikana S.A. w której 100% udziałów, należących do WIKANA S.A., zostało przewłaszczonych na zabezpieczenie na rzecz spółki zależnej: Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE SKA

⁽¹⁵⁾ Spółka utworzona w dniu 5 grudnia 2014 r. przez Wikana S.A.

Jednostki zależne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego

Wikana Bioenergia Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 01 października 2009 roku pod numerem KRS 0000338404. W dniu 31 października 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Wikana Bioenergia Sp. z o.o. podjęło Uchwałę nr 1/X/2014 (zmienioną Uchwałę nr 1/XII/2014 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Wikana Bioenergia Sp. z o.o. z dnia 4 grudnia 2014 r.) w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 200.100,00 zł, tj. o kwotę 150.100,00 zł, poprzez utworzenie nowych 1.501 udziałów, o wartości nominalnej 100,00 zł każdy.

Nowo utworzone udziały w liczbie 1.501 objął dotychczasowy akcjonariusz Spółki, tj. spółka pod firmą: WIKANA S.A. z siedzibą w Lublinie. Po rejestracji podwyższenia przez właściwy Sąd, kapitał zakładowy Spółki wynosić będzie 200.100,00 zł.

Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 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”.

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

Podmiot ma siedzibę w Lublinie.

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

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Lublinie, od 13 sierpnia 2014 r.: Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Lublinie, została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 stycznia 2007 roku pod numerem KRS 0000273024. Wikana S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2 mln zł. i dzieli się na 40 tys. udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.

W dniu 13 sierpnia 2014 r. NZW Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie podjęło uchwały o: rozwiązaniu spółki i powołaniu likwidatorów.

Multiserwis S.A. z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 21 stycznia 2013 roku pod numerem KRS 0000445160. Na dzień sporządzenia sprawozdania Wikana S.A. posiadała w jednostce 94% wszystkich akcji. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3 mln zł i dzieli się na 30 mln. akcji o wartości nominalnej 10 groszy każda. Dominującym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest „Sprzedaż detaliczna obuwia i wyrobów skórzanych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach”, oznaczona kodem 47.72Z (według PKD 2007). Spółka prowadzi sprzedaż w punktach handlu detalicznego.

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

Obecnie spółka realizuje kolejny, IV etap inwestycji pod nazwą Osiedle Generalskie w Krośnie.

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

Podstawowym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest „Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków” (kod: 4110Z według PKD 2007). Spółka prowadzi działalność od 28 maja 2010 r. Do 24 sierpnia 2010 r. podmiot działał pod firmą „MST Deweloper Sp. z o.o. Legnica S.K.A.” Firmę spółki zmieniono wraz ze zmianą firmy jej komplementariusza.

Zielone Tarasy S.A. z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 lutego 2013 roku pod numerem KRS 0000450833. Wikana S.A. posiada pośredni udział w jednostce poprzez certyfikaty inwestycyjne wystawione przez WIKANA FIZ, posiadający 100% akcji jednostki. 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. W dniu 12 lutego 2013 roku Sąd Rejonowy w Lublinie, VI Wydział Gospodarczy KRS uwiłocznł w rejestrze przedsiębiorców przekształcenie dotychczasowego podmiotu w spółkę akcyjną zgodnie z uchwałą walnego zromadzenia z dnia 07 lutego 2013 roku.

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 100 tys. zł i dzieli się na 100 tys. akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w związku z zarejestrowaniem w dniu 11 lutego 2015 r. przez właściwy sąd scalenia akcji Spółki w stosunku 10:1, przeprowadzonego na podstawie uchwały nr 7/XI/2014 NWZ Zielone Tarasy S.A. z dnia 21 listopada 2014 r.

W okresie sprawozdawczym Spółka koncentrowała się na swojej podstawowej działalności, polegającej na świadczeniu usług doradczych i przygotowaniu projektów inwestycyjnych z zakresu OZE.

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

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

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

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

Spółka na dzień sporządzenia sprawozdania nie prowadzi działalności operacyjnej istotnej z punktu widzenia Grup

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

Spółka prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa lubelskiego. Obecnie realizowany jest kolejny etap inwestycji Miasteczko Wikana w Lublinie, pod nazwą Budynek B12.

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

Spółka realizowała wcześniej wieloetapową inwestycję w Zamościu, pod nazwą Świerowa Aleja, której realizacja na początku 2014 r. została przeniesiona do innej spółki zależnej z GK WIKANA. □

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

Spółka prowadzi działalność w województwie lubelskim w zakresie wytwarzania odnawialnych źródeł energii.

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

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

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

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

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

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

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

W 2014 r. Spółka zakończyła realizację pierwszego etapu wieloetapowej inwestycji realizowanej w Lublinie pod nazwą "SkyHouse". Obecnie trwają przygotowania do rozpoczęcia realizacji dwóch kolejnych etapów wspomnianej inwestycji.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego "NASZ DOM" Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie (d. Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie) została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 6 września 2001 roku pod numerem KRS 0000040920. Wikana S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2.302.850 zł i dzieli się na 4.187 udziałów o wartości nominalnej 550 zł każdy.

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

Wikana Property Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 4 grudnia 2012 roku pod numerem KRS 0000442834. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 200.500,00 zł i dzieli się na 401 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy, w związku zarejestrowaniem w dniu 13 grudnia 2014 r. przez właściwy sąd podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 200.500,00 zł, tj. o kwotę 150.500,00 zł, w związku z utworzeniem na podstawie Uchwały nr 1/X/2014 NZW Wikana Property Sp. z o.o. z dnia 31 października 2014 r. nowych 301 udziałów, które objęła spółka pod firmą: Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Lublinie.

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

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

Od 2013 r. w ramach Spółki realizowana jest wieloetapowa inwestycja w Rzeszowie pod nazwą Osiedle Panorama.

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

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

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

W 2014 r. Spółka nie prowadziła działalności operacyjnej istotnej z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Wikana.

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

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

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

W dniu 5 lutego 2015 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Piasecznie, którą nabyła w dniu 10 czerwca 2014 r.

Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa S.K.A. z siedzibą w Lublinie (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa S.K.A. z siedzibą w Lublinie) została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 listopada 2013 roku pod numerem KRS 0000484963. Spółka została założona w roku 2013. W 2014 r. nastąpiła zmiana komplementariusza Spółki z Wikana Property Sp. z o.o. na Wikana Meritum Sp. z o.o., w ślad za czym w dniu 27 lutego 2015 r. właściwy sąd zarejestrował zmianę firmy spółki. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

W 2014 r. Spółka koncentrowała się na realizacji inwestycji "Oranżeria" w Lublinie.

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

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

Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus S.K.A. z siedzibą w Lublinie (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus S.K.A. z siedzibą w Lublinie) została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 listopada 2013 roku pod numerem KRS 0000485197. W 2014 r. nastąpiła zmiana komplementariusza Spółki z Wikana Property Sp. z o.o. na Wikana Meritum Sp. z o.o., w ślad za czym w dniu 2 lutego 2015 r. właściwy sąd zarejestrował zmianę firmy spółki. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Spółka w ostatnim kwartale 2014 r. wyemitowała 17 857 obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i łącznej wartości 17.857.000,00 zł.

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

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

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

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

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

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

Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lamda SKA z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 31 października 2013 roku pod numerem KRS 0000484072. W dniu 15 grudnia 2014 r. nastąpiła zmiana komplementariusza Spółki z Wikana Property Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie na Wikana Meritum Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiła rejestracja zmiany firmy Spółki przez właściwy sąd. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Larix SKA z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 listopada 2013 roku pod numerem KRS 0000487336. W dniu 15 grudnia 2014 r. nastąpiła zmiana komplementariusza Spółki z Wikana Property Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie na Wikana Meritum Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiła rejestracja zmiany firmy Spółki przez właściwy sąd. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

27 listopada 2014 r. Spółka zawarła umowę sprzedaży dwóch nieruchomości położonych w Lublinie, które nabyła na początku 2014 r.

Wikana Management Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie - spółka zawiązana w dniu 13 sierpnia 2014 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 6 października 2014 roku pod numerem KRS 0000526028. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Spółki wynosi 50.000,00 zł i dzieli się 500 równych i niepodzielnych udziałów po 100,00 zł każdy.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie prowadzi działalności operacyjnej istotnej z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Wikana.

Wikana Meritum Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie - spółka zawiązana w dniu 5 grudnia 2014 r. i wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 12 grudnia 2014 r. pod numerem KRS: 0000534821. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000,00 zł i dzieli się na 500 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Od dnia 15 grudnia 2014 r. spółka pełni funkcję komplementariusza dla następujących spółek z GK WIKANA:

- Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A. z siedzibą w Lublinie;
- Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. z siedzibą w Lublinie;
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. z siedzibą w Lublinie;
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A. z siedzibą w Lublinie;

39. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 grudnia 2014 roku: 4,2623 PLN/EUR (na 31 grudnia 2013 r.: 4,1472 PLN/EUR)

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2014 roku 4,1893 PLN/EUR; (w 2013 r.: 4,2110 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu

w tysiącach

	31-gru-14		31-gru-13	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	226 574	53 158	273 060	65 842
Aktywa trwałe	105 553	24 764	128 256	30 926
Aktywa obrotowe	121 021	28 394	144 804	34 916
Pasywa razem	226 574	53 158	273 060	65 842
Kapitał własny	42 225	9 907	60 831	14 668
Zobowiązania długoterminowe	99 708	23 393	99 275	23 938
Zobowiązania krótkoterminowe	84 641	19 858	112 954	27 236

Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Emitenta

w tysiącach

	01-sty-14 31-gru-14		01-sty-13 31-gru-13	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	72 946	17 412	78 915	18 740
Koszt własny sprzedaży	(61 775)	(14 745)	(65 755)	(15 615)
Zysk brutto na sprzedaży	11 171	2 667	13 160	3 125
Koszty sprzedaży	(4 491)	(1 072)	(5 148)	(1 223)
Koszty ogólnego zarządu	(7 048)	(1 682)	(6 931)	(1 646)
Pozostałe przychody operacyjne	7 317	1 747	4 756	1 129
Pozostałe koszty operacyjne	(24 584)	(5 868)	(13 939)	(3 310)
Zyski z inwestycji	(1 958)	(469)	110	27
Strata na działalności operacyjnej	(19 593)	(4 677)	(7 992)	(1 898)
Koszty finansowe	(10 951)	(2 614)	(11 267)	(2 675)
Strata przed opodatkowaniem	(30 544)	(7 291)	(19 259)	(4 573)
Podatek dochodowy	(401)	(96)	19	4
Strata netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy	(30 945)	(7 387)	(19 240)	(4 569)
Zysk/ (Strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Strata netto	(30 945)	(7 387)	(19 240)	(4 569)

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

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

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

41. Inne ważniejsze zdarzenia w okresie 1 stycznia 2014 - 31 grudnia 2014 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2014 roku.

W dniu 27 stycznia 2014 r. Pan Tomasz Demendecki zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Zarządu z dniem 28 stycznia 2014 r.

W dniu 28 stycznia 2014 r. Pan Krzysztof Szaliłow zrezygnował z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu z dniem 28 stycznia 2014 r.

Rada Nadzorcza w dniu 28 stycznia 2014 r. podjęła uchwały w przedmiocie ustalenia Zarządu w składzie dwuosobowym, zmiany funkcji pełnionej w Zarządzie Spółki przez Pana Sylwestra Bogackiego oraz powołania do Zarządu Pana Sławomira Horbaczewskiego z powierzeniem funkcji Prezesa Zarządu.

W dniu 29 stycznia 2014 r. nastąpiła zmiana wysokości udziału Ipnihome Limited w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki, wskutek transakcji zbycia akcji WIKANA S.A. poprzez opłacenie certyfikatów

W dniu 29 stycznia 2014 r. nastąpiło przekroczenie przez AGIO RB Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, zarządzane przez Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie, progu 5% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy WIKANA S.A. wskutek nabycia akcji Spółki, poprzez wpłaty na certyfikaty inwestycyjne serii 002.

W dniu 30 stycznia 2014 r. nastąpiła zmiana Warunków Emisji Obligacji serii A w zakresie zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy z tytułu emisji obligacji w postaci hipoteki umownej łącznej - zmniejszenie liczby nieruchomości na których Spółka zobowiązała się do ustanowienia hipoteki.

Rada Nadzorczej w dniu 31 stycznia 2014 r. podjęła uchwałę o dokooptowania do swojego składu Pana Tomasza Dukay z powierzeniem funkcji Członka Rady Nadzorczej od dnia 1 lutego 2014 r.

W dniu 31 stycznia 2014 r. Pana Piotr Zawiślak zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem 1 lutego

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

W dniu 19 lutego 2014 r. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A. podjęła uchwałę w sprawie emisji obligacji i ustalenia warunków emisji obligacji dwudziestotrymiesięcznych odsetkowych Obligacji serii A na okaziciela, która to emisja rozpoczęła Program Emisji Obligacji Spółki o łącznej wartości 15.000.000 PLN.

W dniu 7 kwietnia 2014 r. zostały zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych 20.530 obligacje na okaziciela serii A, wyemitowane przez Spółkę.

W dniu 24 kwietnia 2014 r. Pan Sylwester Bogacki zrezygnował z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu z dniem 30 kwietnia 2014 r.

Rada Nadzorcza w dniu 24 kwietnia 2014 r. podjęła uchwałę w przedmiocie: ustalenia Zarządu Spółki w składzie trzyosobowym, powołania do Zarządu Pana Roberta Pydzika z powierzaniem funkcji Członka Zarządu od dnia 1 maja 2014 r. oraz powołania do Zarządu Pani Agnieszki Maliszewskiej, z powierzaniem funkcji Członka Zarządu od dnia 1 maja 2014 r.

W dniu 23 lipca 2014 r. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A. z siedzibą w Lublinie dokonała w ramach Programu Emisji Obligacji emisji 6.000 sztuk dwudziestotrymiesięcznych obligacji odsetkowych, zwykłych, nieposiadających formy dokumentu, oznaczonych jako seria B, o łącznej wartości 6.000.000,00 zł.

W dniu 15 grudnia 2014 r. Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. z siedzibą w Lublinie dokonała emisji 17.857 sztuk zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A, oznaczonych numerami od 0.0001 do 17.857, niemających formy dokumentu, o łącznej wartości 17.857.000,00 zł.

W roku obrotowym 2014 r. miała miejsce zmiana komplementariusza z Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie na Wikana Property Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, a co za tym idzie zmiana firm w następujących podmiotach GK WIKANA (z czego część zmian nazw firm została zarejestrowana przez właściwy sąd w I kwartale 2015 r.):

- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 S.K.A. z siedzibą w Lublinie;
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO S.K.A. z siedzibą w Lublinie;
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A. z siedzibą w Lublinie;
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 MARINA S.K.A. z siedzibą w Lublinie;
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A. z siedzibą w Lublinie;
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. z siedzibą w Lublinie;
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A. z siedzibą w Lublinie.

Powyższa zmiana dotyczy także spółki Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. z siedzibą w Lublinie, której poprzednia firma brzmiała: Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. ALFA S.K.A. z siedzibą w Lublinie.

W dniu 15 grudnia 2015 r. nastąpiła zmiana komplementariusza z Wikana Property Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie na Wikana Meritum Sp. z o.o., a co za tym idzie, zarejestrowana przez właściwy sąd w I kwartale 2015 r. zmiana firm w następujących podmiotach GK WIKANA:

- Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A. z siedzibą w Lublinie;
- Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. z siedzibą w Lublinie.

Także w dniu 15 grudnia 2015 r. nastąpiła także zmiana komplementariusza z Wikana Property Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie na Wikana Meritum Sp. z o.o. następujących podmiotach GK WIKANA:

- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. z siedzibą w Lublinie;
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A. z siedzibą w Lublinie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, zmiana firm, będąca konsekwencją zmiany komplementariusza w ww. podmiotach, nie została jeszcze zarejestrowana przez właściwy sąd.

Poza ww., w okresie 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 r., nie miały miejsca istotne zdarzenia, o których Emitent nie poinformowałby w niniejszym sprawozdaniu, tudzież w sprawozdaniach z działalności za 2014 r., oraz w raportach bieżących.

Okres od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia przygotowania niniejszego sprawozdania.

W dniu 17 lutego 2015 r. Pana Tomasz Filipiak zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem złożenia rezygnacji.

Rada Nadzorczej w dniu 17 marca 2015 r. podjęła uchwałę o dokooptowaniu do swojego składu Pana Roberta Buchajskiego z powierzaniem funkcji Członka Rady Nadzorczej od dnia powołania.

Poza ww., w okresie 1 stycznia 2015 do dnia przygotowania niniejszego sprawozdania, nie miały miejsca istotne zdarzenia, o których Emitent nie poinformowałby w niniejszym sprawozdaniu, tudzież w sprawozdaniach z działalności za 2014 r., oraz w raportach bieżących.

42. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 31 stycznia 2014 roku Rada Nadzorcza Wikana S.A., działając na podstawie § 30 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych została wybrana spółka CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (00-336), przy ul. Mikołaja Kopernika 34, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3767.

Umowa ze spółką CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa o dokonanie badania została zawarta w dniu 3 lutego 2014 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Wikana S.A. za 2014 rok wynosi 45 tys. zł.

Agnieszka Maliszewska
/Członek Zarządu/

Robert Pydzik
/Prezes Zarządu/

Bożena Wincencowicz
/osoba, odpowiedzialna za
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 23 marca 2015 roku