

Grupa Kapitałowa Wikana S.A.

**Opinia i Raport
Niezależnego Biegłego Rewidenta
Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2014 r.**

A small, handwritten mark resembling a stylized '2' or a flourish, located in the bottom right corner of the page.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Wikana S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której Jednostką Dominującą jest Wikana S.A. z siedzibą w Lublinie, ul. Cisowa 11 („Jednostka Dominująca”), na które składa się skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. oraz informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest kierownik Jednostki Dominującej.

Zarząd Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej lub innego organu nadzorującego Jednostki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „Ustawą o rachunkowości”.

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

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

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

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

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

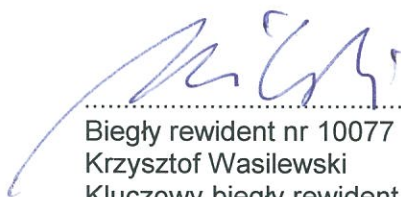
- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2014 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na poniższe kwestie:

1. Na dzień 31 grudnia 2014 r. Grupa Kapitałowa wykazuje saldo zobowiązań krótkoterminowych w kwocie 84.641 tys. złotych i niskie wskaźniki płynności. Jak opisano w nocie 33 Informacji objaśniających (punkt „Ryzyko płynności”) Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności. W świetle wspomnianej analizy dalsza działalność Grupy Kapitałowej uzależniona jest między innymi od realizacji założonego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań w prowadzonych aktualnie projektach deweloperskich, sprzedaży innych aktywów oraz dostępności finansowania ze źródeł zewnętrznych na odpowiednim poziomie. W oparciu o przeprowadzoną analizę sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez Zarząd Jednostki Dominującej przy założeniu kontynuowania przez Spółkę działalności gospodarczej w ciągu 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia.
2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje także sprawozdania finansowe jednostek zależnych, które nie zostały zbadane, co nie narusza przepisów ustawy o rachunkowości. W odniesieniu do sprawozdań finansowych, które nie zostały zbadane zastosowano procedury rewizyjne, pozwalające wydać nam opinię o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.



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



Biegły rewident nr 10077
Krzysztof Wasilewski
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych wpisany
na listę podmiotów uprawnionych
pod nr ewidencyjnym 3767
prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 23 marca 2015 roku

Grupa Kapitałowa Wikana S.A.

Raport z badania skonsolidowanego
sprawozdania finansowego
Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2014 r.



Spis treści

I.	CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	4
1.	Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Jednostce Dominującej	4
1.1.	Nazwa, forma prawna i siedziba Jednostki Dominującej	4
1.2.	Przedmiot działalności Jednostki Dominującej	4
1.3.	Podstawa prawna działalności Jednostki Dominującej	4
1.4.	Rejestracja Jednostki Dominującej dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych	4
1.5.	Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej	5
1.6.	Zarząd Jednostki Dominującej	6
1.7.	Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	6
1.8.	Informacje o badaniu sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	9
2.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający	10
3.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony i kluczowego biegłego rewidenta	11
3.1.	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	11
3.2.	Kluczowy biegły rewident	11
3.3.	Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności	11
II.	CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU	12
1.	Dane finansowe Grupy Kapitałowej	12
1.1.	Skonsolidowany bilans	12
1.2.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	13
2.	Analiza danych finansowych Grupy Kapitałowej	14
III.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	16
1.	Zakres badania	16
2.	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	16

3.	Zasady rachunkowości i okres obrotowy Grupy Kapitałowej	16
4.	Informacja o dokumentacji konsolidacyjnej	18
5.	Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	18
6.	Informacja o opinii biegłego rewidenta	19

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Jednostce Dominującej

1.1. Nazwa, forma prawna i siedziba Jednostki Dominującej

Wikana S.A.
ul. Cisowa 11
20-703 Lublin

1.2. Przedmiot działalności Jednostki Dominującej

Zgodnie ze statutem Jednostki Dominującej przedmiotem jej działalności jest przede wszystkim:

- działalność deweloperska,
- wynajem nieruchomości,
- działalność rachunkowo-księgowa,
- działalność firm centralnych i holdingów.

1.3. Podstawa prawna działalności Jednostki Dominującej

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 roku. 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 z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

1.4. Rejestracja Jednostki Dominującej dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych

NIP: 6910019382
REGON: 390284802

1.5. Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej

Zarejestrowany kapitał zakładowy Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił 40.029.594,00 złotych i dzielił się na 20.014.797 akcji o wartości nominalnej 2 złote każda.

W dniu 29 sierpnia 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie WIKANA S.A. podjęło uchwałę nr 4/VIII/2014 w sprawie podwyższenia jej kapitału zakładowego 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 Jednostki Dominującej 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.

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 Jednostki Dominującej, 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 Jednostkę Dominującą w celu umorzenia,
- obniżenia kapitału zakładowego Jednostki Dominującej o kwotę 1,40 zł, to jest z kwoty 40.029.595,40 zł do kwoty 40.029.594,00 zł, w związku z umorzeniem akcji własnych,
- połączenia (scalenia) akcji Jednostki Dominującej, poprzez ustalenie nowej wartości nominalnej dla wszystkich jej akcji w wysokości 2,00 zł oraz proporcjonalnym zmniejszeniu ogólnej liczby akcji Jednostki Dominującej z liczby 200.147.970 do liczby 20.014.797, przy zachowaniu niezmięionej wysokości kapitału zakładowego Jednostki Dominującej.

Struktura akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2014 r. była następująca:

Nazwa Akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji w zł	Ilość posiadanych głosów (w %)	Rodzaj posiadanych akcji
AGIO RB FIZ(*)	6 320 124	12 640 248	31,58%	zwykłe
Ipnihome Limited(**)	4 935 222	9 870 444	24,66%	zwykłe
Dekra Holdings Limited(***)	3 027 026	6 054 052	15,12%	zwykłe
Pozostali	5 732 425	11 464 850	28,64%	zwykłe
	20 014 797	40 029 594	100,00%	

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

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

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

Wikana S.A. należy do Grupy Kapitałowej Wikana S.A., w której jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

1.6. Zarząd Jednostki Dominującej

Funkcję kierownika Jednostki Dominującej sprawuje Zarząd.

Na dzień 31 grudnia 2014 r. w skład Zarządu Jednostki Dominującej wchodził:

- Robert Pydzik - Prezes Zarządu,
- Agnieszka Maliszewska - Członek Zarządu.

W ciągu roku obrotowego oraz po jego zakończeniu do dnia sporządzenia niniejszego raportu nastąpiły następujące zmiany w zarządzie Jednostki Dominującej:

- 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.
- W dniu 28 stycznia 2014 r. Rada Nadzorcza dokonała zmiany funkcji pełnionej w Zarządzie Spółki przez Pana Sylwestra Bogackiego powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu oraz powołała Pana Sławomira Horbaczewskiego na stanowisko Prezesa Zarządu.
- W dniu 24 kwietnia 2014 r. Pan Sylwester Bogacki zrezygnował z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu z dniem 30 kwietnia 2014 r.
- W dniu 24 kwietnia 2014 r. Rada Nadzorcza powołała Pana Roberta Pydzika oraz Panią Agnieszkę Maliszewską na funkcje Członków Zarządu od dnia 1 maja 2014 r.
- W dniu 19 grudnia 2014 r. Rada Nadzorcza odwołała Pana Sławomira Horbaczewskiego z funkcji Prezesa Zarządu oraz dokonała zmiany funkcji pełnionej w Zarządzie Spółki przez Pana Roberta Pydzika powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu.

1.7. Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2014 r. w skład Grupy Kapitałowej Wikana S.A. wchodziły następujące jednostki:

Jednostka Dominująca

Wikana S.A.

Jednostki zależne

	Udział %
Wikana Bioenergia Sp. z o.o.	100%
Wikana Project Sp. z o.o.	100%
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. w likwidacji ⁽¹⁾	100%
Multiserwis S.A. ⁽²⁾	94%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA) ⁽³⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA) ⁽³⁾	100%
Zielone Tarasy S.A. ⁽⁴⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc SKA) ⁽³⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 SKA) ⁽³⁾	100%

Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko SKA) ⁽³⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle SKA) ⁽³⁾	100%
Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 SKA ⁽⁵⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 Marina SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 Marina SKA) ⁽³⁾	100%
Wikana Property Sp. z o.o. ALBA SKA. (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA) ⁽⁶⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta SKA ⁽⁷⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Delta SKA ⁽⁸⁾	100%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego Nasz Dom Sp. z o.o. (d. Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.) ⁽⁹⁾	100%
Wikana Property Sp. z o.o. ⁽¹⁰⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Panorama SKA ⁽⁷⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Podpromie SKA ⁽⁷⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy SKA ⁽⁷⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX SKA (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA) ⁽¹¹⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER SKA ⁽⁷⁾	100%
Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA) ⁽¹²⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Betula SKA ⁽⁷⁾	100%
Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus SKA (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus SKA) ⁽¹²⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gamma SKA ⁽⁷⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jota SKA ⁽⁷⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa SKA ⁽⁷⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lamda SKA ⁽¹³⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Larix SKA ⁽¹³⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zeta SKA ⁽⁷⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma SKA ⁽⁷⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rosa SKA ⁽⁷⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Magnolia SKA ⁽⁷⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omega SKA ⁽⁷⁾	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omikron SKA ⁽⁷⁾	100%
Wikana Management Sp. z o.o. ⁽¹⁴⁾	100%
Wikana Meritum Sp. z o.o. ⁽¹⁵⁾	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 FIŻ, 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 zmiany 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.

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

Wszystkie powyższe jednostki zostały objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Wikana S.A. sporządzonym za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. przy zastosowaniu metody konsolidacji pełnej.

1.8. Informacje o badaniu sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Jednostki Dominującej Wikana S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. i w dniu 23 marca 2015 r. wydaliśmy o tym sprawozdaniu opinię bez zastrzeżeń, z uzupełniającym objaśnieniem następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na poniższą kwestię:

Na dzień 31 grudnia 2014 r. Spółka wykazuje saldo zobowiązań krótkoterminowych w kwocie 37.876 tys. złotych a na jej aktywa obrotowe składają się zapasy w istotnej części reprezentujące niezakończone projekty deweloperskie, których sprzedaż w rzeczywistości jest realizowana w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, z uwagi na długi okres realizacji projektów deweloperskich, oraz należności i krótkoterminowe aktywa finansowe, które w przeważającej części stanowią nierozliczone salda z jednostkami powiązanymi z Grupy Kapitałowej Wikana S.A., a ich ściągalność zależy od kondycji finansowej tych jednostek i jest ściśle powiązana z kondycją finansową całej Grupy Kapitałowej, która na dzień bilansowy wykazuje wysokie saldo zobowiązań krótkoterminowych i niskie wskaźniki płynności. Jak opisano w nocie 32 Informacji objaśniających (punkt „Ryzyko płynności”) Zarząd Spółki przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Spółki do kontynuowania działalności. W świetle wspomnianej analizy dalsza działalność Spółki uzależniona jest między innymi od realizacji założonego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań w prowadzonych aktualnie projektach deweloperskich, sprzedaży innych aktywów oraz dostępności finansowania ze źródeł zewnętrznych na odpowiednim poziomie. W oparciu o przeprowadzoną analizę sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez Zarząd Spółki przy założeniu kontynuowania przez Spółkę działalności gospodarczej w ciągu 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia.”.

Przeprowadziliśmy badania sprawozdań finansowych poniżej wymienionych jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Wikana S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. Do dnia sporządzenia niniejszego raportu opinie z badania nie zostały wydane.

- Multiserwis S.A.,
- Zielone Tarasy S.A.,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle SKA,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko SKA.

2. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Wikana S.A. za poprzedni rok obrotowy, tj. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r., zostało zbadane przez CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., a opinia niezależnego biegłego rewidenta z dnia 26 maja 2014 r. nie zawierała zastrzeżeń oraz zawierała uzupełniające objaśnienia następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na poniższe:

1. Na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa Kapitałowa wykazuje saldo zobowiązań krótkoterminowych w kwocie 112.954 tys. złotych i niskie wskaźniki płynności. Jak opisano w nocie 33 Informacji objaśniających (punkt „Ryzyko płynności”) Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności. W świetle wspomnianej analizy dalsza działalność Grupy Kapitałowej uzależniona jest między innymi od realizacji założonego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań w prowadzonych aktualnie projektach deweloperskich, sprzedaży innych aktywów oraz dostępności finansowania ze źródeł zewnętrznych na odpowiednim poziomie. W oparciu o przeprowadzoną analizę sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez Zarząd Jednostki Dominującej przy założeniu kontynuowania przez Spółkę działalności gospodarczej w ciągu 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia.
2. Grupa Kapitałowa naruszyła warunki umów kredytowych. Szczegóły dotyczące tej kwestii zostały opisane w nocie 26 Informacji objaśniających.
3. Zarząd Jednostki Dominującej dokonał korekty błędu w danych porównawczych na dzień 31 grudnia 2012 r. Korekta ta jest opisana w nocie 2 Informacji objaśniających będących częścią sprawozdania finansowego.
4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje także sprawozdania finansowe jednostek zależnych, które nie zostały zbadane, co nie narusza przepisów ustawy o rachunkowości. W odniesieniu do sprawozdań finansowych, które nie zostały zbadane zastosowano procedury rewizyjne, pozwalające wydać nam opinię o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.”

Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej w dniu 27 czerwca 2014 r. zatwierdziło skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 15 lipca 2014 r.

Bilans zamknięcia na koniec poprzedniego roku obrotowego został prawidłowo wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia roku badanego.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i kluczowego biegłego rewidenta

3.1. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Kopernika 34
00-336 Warszawa

NIP: 525-25-23-102
REGON: 145894054
KRS: 0000402544

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie,
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Wpis na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych: nr 3767

3.2. Kluczowy biegły rewident

Krzysztof Wasilewski, biegły rewident nr 10077

3.3. Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności

Podstawą do przeprowadzenia badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest umowa z dnia 3 lutego 2014 r. Decyzja o wyborze biegłego rewidenta została podjęta uchwałą Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej z dnia 31 stycznia 2014 r.

Terminy badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego w siedzibie Jednostki Dominującej były następujące:

- od 8 do 10 grudnia 2014 r. – badanie wstępne,
- od 16 lutego do 20 marca 2015 r. – badanie końcowe.

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., kluczowy biegły rewident oraz osoby uczestniczące w badaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej spełniają wymóg niezależności w stosunku do wszystkich jednostek Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU

1. Dane finansowe Grupy Kapitałowej

1.1. Skonsolidowany bilans

	31.12.2014 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2013 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	19 332	9	23 816	9
Wartości niematerialne	5 103	3	947	-
Nieruchomości inwestycyjne	79 985	35	93 486	34
Udzielone pożyczki	-	-	5 590	2
Pozostałe aktywa długoterminowe	607	-	3 171	1
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	1 246	1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	526	-	-	-
Aktywa trwałe razem	105 553	47	128 256	47
Aktywa obrotowe				
Zapasy	98 359	43	118 663	43
Należności z tytułu podatku dochodowego	333	-	29	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	8 807	4	20 973	8
Inwestycje krótkoterminowe	40	-	840	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 482	6	4 299	2
Aktywa obrotowe razem	121 021	53	144 804	53
Aktywa razem	226 574	100	273 060	100
	31.12.2014 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2013 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	40 030	18	33 533	12
Akcje własne	(1)	-	-	-
Kapitał zapasowy	103 624	46	80 503	29
Zyski/(straty) zatrzymane	(101 338)	(45)	(53 188)	(19)
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	42 315	19	60 848	22
Udziały mniejszości	(90)	-	(17)	-
Kapitał własny razem	42 225	19	60 831	22
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	22 489	10	29 685	11
Zobowiązania z tytułu obligacji	39 724	18	28 142	10
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	19 853	9	25 087	9
Rezerwy	4	-	69	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	233	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	17 405	7	16 292	6
Zobowiązania długoterminowe razem	99 708	44	99 275	36
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	19 060	8	29 925	11
Zobowiązania z tytułu obligacji	9 361	4	1 118	1
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	959	-	546	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	375	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	30 906	14	36 163	13
Rezerwy	2 051	1	4 513	2
Przychody przyszłych okresów	21 929	10	40 689	15
Zobowiązania krótkoterminowe razem	84 641	37	112 954	42
Zobowiązania razem	184 349	81	212 229	78
Kapitał własny i zobowiązania razem	226 574	100	273 060	100

1.2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2014 - 31.12.2014 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży	1.01.2013 - 31.12.2013 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	72 946	100	78 915	100
Koszt własny sprzedaży	(61 775)	(85)	(65 755)	(83)
Zysk brutto ze sprzedaży	11 171	15	13 160	17
Koszty sprzedaży	(4 491)	(6)	(5 148)	(6)
Koszty ogólnego zarządu	(7 048)	(10)	(6 931)	(9)
Pozostałe przychody operacyjne	7 317	10	4 756	6
Pozostałe koszty operacyjne	(24 584)	(34)	(13 939)	(18)
Zyski z inwestycji	(1 958)	(2)	110	-
Strata z działalności operacyjnej	(19 593)	(27)	(7 992)	(10)
Koszty finansowe	(10 951)	(15)	(11 267)	(14)
Strata przed opodatkowaniem	(30 544)	(42)	(19 259)	(24)
Podatek dochodowy	(401)	-	19	-
Strata netto z działalności kontynuowanej	(30 945)	(42)	(19 240)	(24)
Strata netto	(30 945)	(42)	(19 240)	(24)
Całkowite dochody ogółem	(30 945)	(42)	(19 240)	(24)

2. Analiza danych finansowych Grupy Kapitałowej

		Dane przekształcone		
		2014	2013	2012
1.	Rentowność sprzedaży netto			
	$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody netto}}$	wartość ujemna	wartość ujemna	wartość ujemna
2.	Rentowność kapitału własnego			
	$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$	wartość ujemna	wartość ujemna	wartość ujemna
3.	Rentowność aktywów ogółem			
	$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{suma aktywów}}$	wartość ujemna	wartość ujemna	wartość ujemna
4.	Szybkość rotacji zapasów			
	$\frac{\text{zapasy brutto} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto}}$	545 dni	558 dni	520 dni
5.	Szybkość rotacji należności			
	$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług brutto} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto}}$	22 dni	26 dni	21 dni
6.	Szybkość rotacji zobowiązań			
	$\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto}}$	76 dni	98 dni	137 dni
7.	Stopa zadłużenia			
	$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$	81,4%	77,7%	72,7%
8.	Wskaźnik płynności			
	$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,4	1,3	1,0
9.	Wskaźnik płynności szybkiej			
	$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} - \text{przychody przyszłych okresów}}$	0,4	0,4	0,1

Wskaźniki rentowności wykazują wartości ujemne w związku ze stratami netto poniesionymi przez Grupę Kapitałową w kolejnych latach obrotowych. Głównymi czynnikami leżącymi u podstaw straty poniesionej w badanym roku były: spadek przychodów ze sprzedaży, kwoty wypłacone wierzycielom z tytułu udzielonych poręczeń, rozpoznanie istotnych odpisów z tytułu trwałej utraty wartości aktywów, zwłaszcza zapasów i środków trwałych w budowie, przeszacowanie wartości nieruchomości inwestycyjnych, utworzenie istotnych rezerw, zwłaszcza na ryzyka prawne wynikające z postępowań sądowych, w których Grupa Kapitałowa jest stroną, a także koszty odsetek od obligacji i pożyczek.

Wskaźniki efektywności nie wykazują istotnych zmian w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Wzrost stopy zadłużenia w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika przede wszystkim z poniesionej w badanym roku straty netto.

Sprzedaż zapasów Grupy Kapitałowej dotyczących sektora działalności deweloperskiej, prezentowanych w bilansie jako aktywa obrotowe, w rzeczywistości jest realizowana w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, z uwagi na długi okres realizacji projektów deweloperskich. Na dzień 31 grudnia 2014 r. i 31 grudnia 2013 r. udział tych zapasów w całkowitym saldzie zapasów wynosił odpowiednio 97% i 95%. Mając na uwadze ten fakt, w celu lepszego zobrazowania płynności finansowej Grupy Kapitałowej poddano analizie również wskaźnik płynności szybkiej, który nie uwzględnia zapasów i przychodów przyszłych okresów, prezentowanych w zobowiązaniach krótkoterminowych, ale dotyczących wpłat otrzymanych od klientów Grupy Kapitałowej, którzy podpisali umowy przedwstępne nabycia lokali mieszkalnych.

Wskaźniki płynności pozostają na podobnym poziomie w porównaniu z rokiem ubiegłym.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zakres badania

Badanie zostało przeprowadzone dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Wikana S.A. z siedzibą w Lublinie, ul. Cisowa 11.

Na skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2014 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. oraz informacje objaśniające.

Nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania, zaś Zarząd Jednostki Dominującej złożył i udostępnił wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia, dokumenty i informacje.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

3. Zasady rachunkowości i okres obrotowy Grupy Kapitałowej

Wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej w sposób ciągły i zasadny stosują jednolite przyjęte zasady (politykę) rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej.

Wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej, poza wymienionymi poniżej, sporządziły sprawozdania finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. Poniższe spółki z Grupy Kapitałowej Wikana S.A. sporządzają sprawozdania finansowe za inny rok obrotowy:

- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Acer SKA sporządza sprawozdanie finansowe za okres od 1 grudnia 2013 r. do 30 września 2015 r.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Betula SKA sporządza sprawozdanie finansowe za okres od 1 grudnia 2013 r. do 30 września 2015 r.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gamma SKA sporządza sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 grudnia 2013 r. do 30 września 2015 r.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jota SKA sporządza sprawozdanie finansowe za okres od 1 grudnia 2013 r. do 30 września 2015 r.

- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa SKA sporządza sprawozdanie finansowe za okres od 1 grudnia 2013 r. do 30 września 2015 r.,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Magnolia SKA sporządza sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 grudnia 2013 r. do 30 września 2015 r.,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omega SKA sporządza sprawozdanie finansowe za okres od 1 grudnia 2013 r. do 30 września 2015 r.,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omikron SKA sporządza sprawozdanie finansowe za okres od 1 grudnia 2013 r. do 30 września 2015 r.,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rosa SKA sporządza sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 grudnia 2013 r. do 30 września 2015 r.,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma SKA sporządza sprawozdanie finansowe za okres od 1 grudnia 2013 r. do 30 września 2015 r.,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zeta SKA sporządza sprawozdanie finansowe za okres od 1 grudnia 2013 r. do 30 września 2015 r.,
- Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA sporządza sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 grudnia 2013 r. do 30 września 2015 r.,
- Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus SKA sporządza sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 grudnia 2013 r. do 30 września 2015 r.,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lamda SKA sporządza sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 grudnia 2013 r. do 30 września 2015 r.,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Larix SKA sporządza sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 grudnia 2013 r. do 30 września 2015 r.,
- Wikana Meritum Sp. z o.o. sporządza pierwsze sprawozdanie finansowe za rok obrotowy trwający od 5 grudnia 2014 r. do 31 grudnia 2015 r.,
- Wikana Management Sp. z o.o. sporządza pierwsze sprawozdanie finansowe za rok obrotowy trwający od 13 sierpnia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

4. Informacja o dokumentacji konsolidacyjnej

Zarząd Jednostki Dominującej przedstawił kompletną i poprawną dokumentację konsolidacyjną zawierającą:

- sprawozdania finansowe wszystkich jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej,
- zestawienia dokonanych korekt i wyłączeń niezbędnych do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym zwłaszcza: wartości nabycia udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w jednostkach zależnych oraz części aktywów netto jednostek zależnych odpowiadającej udziałowi Jednostki Dominującej we własności tych jednostek; wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją; dokonanych wyłączeń wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend,
- obliczenia wartości firmy.

5. Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

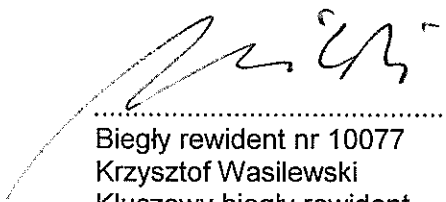
Na podstawie przeprowadzonego badania stwierdziliśmy, że Grupa Kapitałowa, we wszystkich istotnych aspektach, w sposób kompletny i poprawny sporządziła informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, stanowiące integralną część tego sprawozdania finansowego, oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej.

6. Informacja o opinii biegłego rewidenta

W wyniku przeprowadzonego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego na dzień i za okres kończący się 31 grudnia 2014 r. wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń z uzupełniającym objaśnieniem następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na poniższe kwestie:

1. Na dzień 31 grudnia 2014 r. Grupa Kapitałowa wykazuje saldo zobowiązań krótkoterminowych w kwocie 84.641 tys. złotych i niskie wskaźniki płynności. Jak opisano w nocie 33 Informacji objaśniających (punkt „Ryzyko płynności”) Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności. W świetle wspomnianej analizy dalsza działalność Grupy Kapitałowej uzależniona jest między innymi od realizacji założonego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań w prowadzonych aktualnie projektach deweloperskich, sprzedaży innych aktywów oraz dostępności finansowania ze źródeł zewnętrznych na odpowiednim poziomie. W oparciu o przeprowadzoną analizę sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez Zarząd Jednostki Dominującej przy założeniu kontynuowania przez Spółkę działalności gospodarczej w ciągu 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia.
2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje także sprawozdania finansowe jednostek zależnych, które nie zostały zbadane, co nie narusza przepisów ustawy o rachunkowości. W odniesieniu do sprawozdań finansowych, które nie zostały zbadane zastosowano procedury rewizyjne, pozwalające wydać nam opinię o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.”.



 Biegły rewident nr 10077
 Krzysztof Wasilewski
 Kluczowy biegły rewident
 przeprowadzający badanie

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną
 odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot uprawniony do badania
 sprawozdań finansowych wpisany
 na listę podmiotów uprawnionych
 pod nr ewidencyjnym 3767
 prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 23 marca 2015 roku