



Telefon: +48 22 543 16 00
Telefax: +48 22 543 16 01
E-mail: office@bdo.pl
Internet: www.bdo.pl

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12,
02-676 Warszawa
Polska

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

Opinia i raport
niezależnego biegłego rewidenta
z badania sprawozdania finansowego
za okres od dnia 1 stycznia
do dnia 31 grudnia 2015 roku

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12. Biura regionalne BDO: Katowice 40-007, ul. Uniwersytecka 13, tel: +48 32 661 06 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 60-650, ul. Piątkowska 165, tel: +48 61 622 57 00, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO Sp. z o. o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej WIKANA S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego WIKANA S.A. („Spółka”) z siedzibą w Lublinie, przy ul. Cisowej 11, na które składa się:

- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2015 roku,
- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku,
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2015 roku,
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2015 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie 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 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 Spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

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

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2015 roku,
- b) zostało sporządzone zgodnie z rachunkowością międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosowanie 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 sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki jest kompletne w rozumieniu art. 49 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 nie będącego państwem członkowskim (Dz. U. z dnia 28 stycznia 2014 roku poz. 133), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Warszawa, dnia 21 marca 2016 roku

BDO Sp. z o.o.

ul. Postępu 12

02-676 Warszawa

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie:

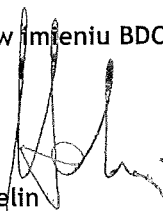


Krzysztof Maksymik

Biegły Rewident

nr ewid. 11380

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:



dr André Hélin

Prezes Zarządu

Biegły Rewident nr ewid. 90004



Telefon: +48 22 543 16 00
Telefax: +48 22 543 16 01
E-mail: office@bdo.pl
Internet: www.bdo.pl

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12,
02-676 Warszawa
Polska

**Raport
z badania sprawozdania finansowego
WIKANA S.A.**

**za okres od dnia 1 stycznia
do dnia 31 grudnia 2015 roku**

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12. Biura regionalne BDO: Katowice 40-007, ul. Uniwersytecka 13, tel: +48 32 661 06 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 60-650, ul. Piątkowska 165, tel: +48 61 622 57 00, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO Sp. z o. o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich.

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Spółkę

Spółka działa pod firmą WIKANA Spółka Akcyjna.

Siedzibą Spółki jest Lublin, ul. Cisowa 11.

Zgodnie z wpisem do rejestru i statutem Spółki przedmiotem działalności Spółki jest:

- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- działalność deweloperska,
- wynajem powierzchni,
- działalność rachunkowo-księgowa.

Spółka działa na podstawie:

- statutu Spółki sporządzonego w formie aktu notarialnego dnia 13 stycznia 1994 roku (Rep. A nr 552/94) wraz z późniejszymi zmianami,
- Kodeksu spółek handlowych,

W dniu 20 stycznia 2003 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Sekcja Rejestrowa pod numerem KRS 0000144421.

Spółka ma nadany numer identyfikacji podatkowej NIP: 6910019382 oraz numer REGON: 390284802.

Kapitał zakładowy na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił 40 030 tys. zł i dzielił się na 20 014 797 akcji o wartości nominalnej 2,00 zł każda.

W 2015 roku oraz do dnia zakończenia badania nie nastąpiły zmiany kapitału zakładowego.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku akcjonariat Spółki zgodnie z informacją Zarządu przedstawiał się następująco:

Akcjonariat	Liczba posiadanych akcji	Udział głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy
AGIO RB FIZ	6 320 124	31,6%
Ipnihome Limited	4 935 222	24,7%
Dekra Holdings Limited	3 027 026	15,1%
Pozostali	5 732 425	28,6%

Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił 38 051 tys. zł.

Funkcję kierownika Spółki sprawuje Zarząd.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku członkami Zarządu byli:

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

W badanym okresie i do dnia zakończenia badania skład Zarządu nie uległ zmianie.

2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta

Badanie sprawozdania finansowego WIKANA S.A. za 2015 rok zostało przeprowadzone przez BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 12, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3355.

Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza badanej Spółki na podstawie uchwały nr 18/VI/2015 z dnia 11 czerwca 2015 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie z dnia 15 czerwca 2015 roku, pod kierunkiem kluczowego biegłego rewidenta Krzysztofa Maksymika (nr ewidencyjny 11380). Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki od dnia 12 stycznia 2016 roku, z przerwami, do daty wydania opinii. Było one poprzedzone przeglądem sprawozdania finansowego za I półrocze 2015 roku.

Oświadczamy, że BDO Sp. z o.o., jej zarząd oraz biegły rewident wraz z zespołem badającym opisane sprawozdanie finansowe spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym - zgodnie z art. 56 ust. 3 i 4 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 roku, nr 77, poz. 649 z późn. zm.).

Kierownik jednostki złożył wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia i informacje niezbędne do przeprowadzania badania.

Nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania oraz biegły rewident nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2014 roku, które zostało zbadane przez CSWP Audyt Sp. z o.o. Sp. k. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń z objaśnieniem.

Sprawozdanie finansowe Spółki za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2014 roku zostało zatwierdzone uchwałą nr 5/VI/2015 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 29 czerwca 2015 roku.

Uchwałą nr 9/VI/2015 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło stratę netto Spółki za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2014 roku w kwocie 13 619 tys. zł pokryć z zysków przyszłych okresów.

Sprawozdanie finansowe za 2014 rok złożono w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 lipca 2015 roku.

II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz podstawowe wskaźniki finansowe, w porównaniu do analogicznych wielkości za lata ubiegłe.

1. Podstawowe wartości ze sprawozdania finansowego (w tys. zł)

	31.12.2015	% sumy bilansowej	31.12.2014	% sumy bilansowej	31.12.2013	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe	41 016	48,9	44 749	43,7	31 460	23,6
Aktywa obrotowe	42 945	51,1	57 596	56,3	101 725	76,4
Aktywa razem	83 961	100,0	102 345	100,0	133 185	100,0
Kapitał własny	38 051	45,3	40 852	39,9	42 133	31,6
Zobowiązania	45 910	54,7	61 493	60,1	91 052	68,4
Pasywa razem	83 961	100,0	102 345	100,0	133 185	100,0

	1.01.2015- 31.12.2015	% przychodów	1.01.2014- 31.12.2014	% przychodów	1.01.2013- 31.12.2013	% przychodów
Przychody ze sprzedaży	16 513	100,0	27 105	100,0	25 296	100,0
Koszty działalności operacyjnej	(16 515)	(100,0)	(25 310)	(93,4)	(22 421)	(88,6)
Wynik ze sprzedaży	(2)	(0,0)	1 795	6,6	2 875	11,4
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(2 554)	(15,5)	(4 674)	(17,3)	(4 422)	(17,6)
Wynik pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych	2 518	15,3	(4 809)	(17,7)	(1 298)	(5,1)
Wynik na działalności finansowej	(3 121)	(18,9)	(5 932)	(21,8)	(9 118)	(36,0)
Wynik finansowy brutto	(3 159)	(19,1)	(13 620)	(50,2)	(11 963)	(47,3)
Podatek dochodowy	-	-	-	-	(85)	(0,3)
Wynik finansowy netto	(3 159)	(19,1)	(13 620)	(50,2)	(12 048)	(47,6)

2. Podstawowe wskaźniki finansowe

	2015	2014	2013
Wskaźniki rentowności			
Rentowność sprzedaży brutto	(0,0)%	6,6%	11,4%
Rentowność sprzedaży netto	-19,1%	-50,2%	-47,6%
Rentowność majątku	-3,8%	-13,3%	-9,0%
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik płynności I	1,9	1,5	1,6
Wskaźnik płynności II	0,9	0,7	0,8
Wskaźniki aktywności			
Szybkość spłaty należności w dniach	435	255	258
Wskaźniki zadłużenia			
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach	218	231	145
Wskaźnik zadłużenia	54,7%	60,1%	68,4%

3. Komentarz

- Aktywa trwałe stanowią 48,9% aktywów ogółem na koniec okresu badanego, a ich udział w sumie bilansowej wzrósł z 43,7% na koniec 2014 roku;
- Główną pozycją pasywów pozostają zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, których udział obniżył się z 60,1% sumy bilansowej w roku poprzednim do 54,7% w roku badanym;
- Poprawie uległy dwa wskaźniki rentowności. Wprowadzie rentowność sprzedaży brutto wyniosła w roku badanym (0,0)% wobec 6,6% w roku poprzednim, ale rentowność sprzedaży netto poprawiła się do poziomu -19,1% wobec -50,2% w 2014 roku, a rentowność majątku osiągnęła w 2015 roku poziom -3,8% przy -13,3% w roku poprzednim;
- Wskaźniki płynności I i II poprawiły się w roku badanym i osiągnęły odpowiednio poziom 1,9 wobec wartości 1,5 w roku poprzednim oraz 0,9 wobec wartości 0,7 w roku poprzednim;
- Szybkość spłaty należności wyniosła 435 dni w roku 2015 wobec 255 dni w roku poprzednim;
- Szybkość spłaty zobowiązań poprawiła się w roku 2015 i wyniosła 218 dni w stosunku do roku 2014, gdy wynosiła 231 dni;
- Wskaźnik zadłużenia wyniósł 54,7% i był niższy niż w roku poprzednim, gdy osiągnął poziom 60,1%.

W trakcie badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy niczego, co wskazywałoby na to, że w wyniku zaprzestania lub istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności, Spółka nie będzie jej w stanie kontynuować, co najmniej w następnym okresie sprawozdawczym.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, zgodną z wymogami art. 10 ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe są prowadzone w siedzibie Spółki. Ewidencja księgowa jest prowadzona komputerowo przy użyciu oprogramowania Comarch ERP XL.

W trakcie badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy wrywkowego sprawdzenia poprawności działania systemu rachunkowości. Celem badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tego systemu.

Podczas prac nie stwierdziliśmy nieprawidłowości w księgach rachunkowych mogących mieć istotny wpływ na zbadane sprawozdanie finansowe. Dotyczyło to w szczególności:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości, w tym prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych,
- rzetelności, kompletności i przejrzystości dokumentowania operacji gospodarczych oraz ich poprawnego zakwalifikowania do ujęcia w księgach rachunkowych,
- metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania,
- kompletności, poprawności i ciągłości dokonanych zapisów i ich powiązania z dowodami księgowymi oraz sprawozdaniem finansowym,
- właściwej ochrony dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

Inwentaryzację aktywów i pasywów, przeprowadzoną w zakresie, terminach i z częstotliwością przewidzianą w ustawie o rachunkowości można uznać za poprawną, a stwierdzone różnice rozliczono w księgach rachunkowych badanego roku.

2. Informacje o wybranych, istotnych pozycjach sprawozdania finansowego

Najważniejsze pozycje sprawozdania finansowego zostały opisane w notach do sprawozdania finansowego Spółki oraz w sprawozdaniu z działalności Spółki.

3. Informacje dodatkowe

Informacje zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego zawierające opis znaczących zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo.

4. Sprawozdanie z działalności jednostki

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki jest kompletne w rozumieniu art. 49 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 dnia 28 stycznia 2014 roku poz. 133), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

5. Oświadczenie kierownictwa jednostki

Kierownictwo Spółki złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o wszystkich istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym.

Warszawa, dnia 21 marca 2016 roku

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa

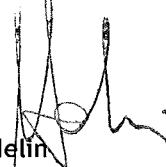
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie:



Krzysztof Maksymik
Biegły Rewident
nr ewid. 11380

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:



dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident nr ewid. 90004

