

WIKANA S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres 01.01.2017-31.12.2017



Spis treści

1.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
2.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
3.	Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	7
4.	Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
5.	Dodatkowe informacje i objaśnienia	10
5.1.	Dane Spółki	10
5.2.	Oświadczenie o zgodności z MSSF	10
5.3.	Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie	10
5.4.	Podstawa sporządzania sprawozdania finansowego	15
5.5.	Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	15
5.6.	Ustalanie wartości godziwej	24
5.7.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe	25
5.8.	Sezonowość	25
5.9.	Zmiany zasad rachunkowości	25
6.	Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego	26
6.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności.....	26
6.2.	Przychody ze sprzedaży	28
6.3.	Pozostałe przychody operacyjne.....	28
6.4.	Koszty w układzie rodzajowym.....	28
6.5.	Pozostałe koszty operacyjne	29
6.6.	Zyski z inwestycji.....	29
6.7.	Koszty finansowe	29
6.8.	Podatek dochodowy.....	29
6.9.	Rzeczowe aktywa trwałe	31
6.10.	Wartości niematerialne	33
6.11.	Nieruchomości inwestycyjne	34
6.12.	Pozostałe inwestycje długoterminowe	35
6.13.	Krótkoterminowe aktywa finansowe (pożyczki udzielone).....	37
6.14.	Pozostałe aktywa długoterminowe	37
6.15.	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	37
6.16.	Podatek odroczony	37
6.17.	Zapasy	39
6.18.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	40
6.19.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40
6.20.	Akcje i akcjonariat.....	40
6.21.	Zysk przypadający na jedną akcję	42
6.22.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	42
6.23.	Zobowiązania z tytułu obligacji.....	45
6.24.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	45
6.25.	Zmiany wartości bilansowych zobowiązań związanych z finansowaniem działalności jednostki.....	45
6.26.	Przychody przyszłych okresów	46
6.27.	Rezerwy	46

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

6.28.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	46
6.29.	Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem kursowym	47
6.30.	Leasing Operacyjny.....	52
6.31.	Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe.....	52
6.32.	Zobowiązania warunkowe	52
6.33.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej	55
6.34.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	56
6.35.	Podmioty zależne.....	60
6.36.	Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego	62
6.37.	Istotne informacje nt. działalności Spółki w okresie 1 stycznia 2017 - 31 grudnia 2017 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.	63
6.38.	Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	63

1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.			
w tysiącach złotych	Nota	01-sty-17	01-sty-16
		31-gru-17	31-gru-16
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6.2	7 237	8 026
Koszt własny sprzedaży	6.4	(5 666)	(6 933)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		1 571	1 093
Koszty sprzedaży	6.4	(116)	(162)
Koszty ogólnego zarządu	6.4	(987)	(1 229)
Pozostałe przychody operacyjne	6.3	272	226
Pozostałe koszty operacyjne	6.5	(2 524)	(174)
Zyski (Straty) z inwestycji	6.6	867	934
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		(917)	688
Koszty finansowe	6.7	(1 999)	(3 736)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		(2 916)	(3 048)
Podatek dochodowy	6.8		
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		(2 916)	(3 048)
Działalność zaniechana			
Zysk/(Strata) netto		(2 916)	(3 048)
Inne całkowite dochody			
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty		-	146
Aktualizacja wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży		-	146
Inne całkowite dochody (netto)		-	146
Całkowite dochody ogółem		(2 916)	(2 902)
Zysk/(Strata) przypadająca na 1 akcję			
Podstawowa (zł)	6.21	(0,15)	(0,15)
Rozwodniona (zł)	6.21	(0,15)	(0,15)

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 20 kwietnia 2018 roku

2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2017 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31-gru-17	31-gru-16
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	6.9	35	63
Wartości niematerialne	6.10	10	18
Nieruchomości inwestycyjne	6.11	4 853	5 317
Udzielone pożyczki	6.12	9 578	19 618
Pozostałe inwestycje długoterminowe	6.12	10 985	10 911
Pozostałe aktywa długoterminowe	6.14	1 860	3 442
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	-	-
Aktywa trwałe razem		27 321	39 369
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.17	18 393	19 115
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.18	10 267	22 225
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.19	33	42
Aktywa obrotowe razem		28 694	41 382
Aktywa razem		56 015	80 751

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 20 kwietnia 2018 roku

Na dzień 31 grudnia 2017 r. w tysiącach złotych	Nota	31-gru-17	31-gru-16
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	4	40 030	40 030
Akcje własne	4	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny	4	504	504
Kapitał zapasowy	4	67 067	67 067
Zyski zatrzymane	4	(75 368)	(72 452)
Kapitał własny razem		32 233	35 149
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.22	5 311	26 296
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.23	-	-
Rezerwy	6.27	9	9
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.27	9	9
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6.16	-	-
Pozostałe zobowiązania	6.28	2 120	2 130
Zobowiązania długoterminowe razem		7 440	28 435
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.22	11 351	5 819
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.23	-	7 880
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.28	2 044	2 329
Rezerwy	6.27	2 917	1 139
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.27	77	80
Przychody przyszłych okresów	6.26	30	-
<i>w tym dotacje</i>	6.26	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		16 342	17 167
Zobowiązania razem		23 782	45 602
Kapitał własny i zobowiązania razem		56 015	80 751

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 20 kwietnia 2018 roku

3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. w tysiącach złotych		01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16
	Nota		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Strata netto za okres		(2 916)	(3 048)
Zapłacony podatek dochodowy		-	-
Odroczony podatek dochodowy	6.16	-	-
<i>Korekty</i>			
Amortyzacja	6.4	40	114
Przychody z tytułu odsetek		(535)	(622)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		464	15
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6.16	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6.16	-	-
Koszty finansowe		1 979	2 463
(Zysk)/Strata na działalności inwestycyjnej		-	-
Zmiana stanu zapasów		722	4 449
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(31 551)	(3 713)
Zmiana stanu rezerw	6.26	1 778	75
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów		23 443	(1 763)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		30	(70)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(6 546)	(2 100)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		-	-
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Nabycie innych aktywów finansowych		(74)	(387)
Sprzedaż innych aktywów finansowych		-	101
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(4)	(3)
Odsetki otrzymane		2 901	711
Pożyczki udzielone		(18 351)	(4 119)
Pożyczki spłacone		2 286	6 404
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(13 242)	2 707
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wykup obligacji		(7 612)	(10 265)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		31 978	20 494
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(3 461)	(9 114)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-	-
Odsetki zapłacone		(1 126)	(1 834)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		19 779	(719)
Przepływy pieniężne netto, razem		(9)	(112)

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	42	154
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	33	42
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 20 kwietnia 2018 roku

4. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	Kapitał zakładowy	Akcje Własne	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2016 r.	40 030	-	67 067	358	(69 404)	38 051
Całkowite dochody	-	-	-	146	(3 048)	(2 902)
– Wynik za okres	-	-	-	-	(3 048)	(3 048)
– Inne dochody	-	-	-	146	-	146
Zbycie akcji własnych	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2016r.	40 030	-	67 067	504	(72 452)	35 149
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2017 r.	40 030	-	67 067	504	(72 452)	35 149
Całkowite dochody	-	-	-	-	(2 916)	(2 916)
– Wynik za okres	-	-	-	-	(2 916)	(2 916)
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-
Zbycie akcji własnych	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2017 r.	40 030	-	67 067	504	(75 368)	32 233

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincencowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 20 kwietnia 2018 roku

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

5. Dodatkowe informacje i objaśnienia

5.1. Dane Spółki

WIKANA S.A. („Jednostka”, „Spółka”) jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Lublinie. Adres Spółki to: ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin.

Spółka 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 Spółka zmieniła nazwę na Masters S.A. W dniu 20 stycznia 2003 r. Spółka 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. Spółka zmieniła nazwę na WIKANA S.A. Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy zarejestrował połączenie Spółek w dniu 30 stycznia 2009 r. Spółka została utworzona na czas nieoznaczony i prowadzi działalność na podstawie statutu z dnia 13 stycznia 1994 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.

Przedmiotem działalności Spółki zgodnie ze statutem są:

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

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2017 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

5.2. Oświadczenie o zgodności z MSSF

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.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki w ciągu 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. Pomimo straty netto odnotowanej przez Spółkę w 2017 roku w okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania zdaniem Zarządu Spółki nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

Zarząd Spółki przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Jednostki do kontynuowania działalności, pod kątem możliwości spłaty przez nią zobowiązań krótkoterminowych. Szczegóły analizy znajdują się w nocie 6.29 (punkt „Ryzyko płynności”) informacji dodatkowej.

5.3. Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego 2017 rok są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego za 2016 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównawczego.

Zmiany wynikające ze zmian MSSF

Od 1 stycznia 2017 roku obowiązują następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

- Zmiany w MSR 7: Inicjatywa w sprawie ujawnień

Zmiany w MSR 7 zostały opublikowane w dniu 29 stycznia 2016 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później. Celem zmian było zwiększenie zakresu informacji przekazywanej odbiorcom sprawozdania finansowego w zakresie działalności finansowej jednostki poprzez dodatkowe ujawnienia zmian wartości bilansowej zobowiązań związanych z finansowaniem działalności jednostki.

W związku z zastosowaniem zmienionego standardu Spółka ujawniła zmiany wartości bilansowych zobowiązań związanych z finansowaniem działalności jednostki. Powyższe informacje zostały zaprezentowane w nocie 6.25

- Zmiany w MSR 12: Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu niezrealizowanych strat.

Zmiany w MSR 12 zostały opublikowane w dniu 19 stycznia 2016 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później. Ich celem jest doprecyzowanie wymogów w zakresie ujmowania aktywów z tytułu podatku odroczonego dotyczących dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Spółka ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2014-2016)

W dniu 8 grudnia 2016 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących 3 standardów:

- MSSF 1 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, w zakresie usunięcia kilku zwolnień przewidzianych w tym standardzie, które nie mają już zastosowania,
- MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach, w zakresie doprecyzowania wymogów odnośnie ujawnień informacji na temat udziałów niezależnie od tego czy są one traktowane jako przeznaczone do sprzedaży, przekazania w formie dywidendy i działalność zaniechana, czy też nie,
- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach, w zakresie momentu, w którym jednostki o charakterze inwestycyjnym (np. venture capital) mogą zdecydować o wyborze sposobu wyceny udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej, a nie metodą praw własności.

Mają one zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. (za wyjątkiem poprawek do MSSF 12, które obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r. lub później) lub później.

Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu opublikowanych standardów lub interpretacji przed ich datą wejścia w życie.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie na dzień bilansowy:

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe*

Nowy standard został opublikowany w dniu 24 lipca 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem standardu jest uporządkowanie klasyfikacji aktywów finansowych oraz wprowadzenie jednolitych zasad podejścia do oceny utraty wartości dotyczących wszystkich instrumentów finansowych. Standard wprowadza również nowy model rachunkowości zabezpieczeń w celu ujednolicenia zasad ujmowania w sprawozdaniach finansowych informacji o zarządzaniu ryzykiem.

Spółka zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

W ocenie Spółki nowy standard będzie miał wpływ na takie pozycje bilansowe jak należności z tytułu dostaw i usług czy udzielone pożyczki.

Należności handlowe oraz pożyczki wyceniane są, w myśl obowiązujących zasad, w zamortyzowanym koszcie. Powyższe, jak również stosowana polityka rachunkowości w odniesieniu do szacowania odpisów aktualizujących wartość należności, powodują, że w ocenie Zarządu pozycje te nie ulegną istotnej zmianie po zastosowaniu przepisów nowego standardu.

- MSSF 14 *Regulatory Deferral Accounts*

Nowy standard został opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Nowy standard ma charakter przejściowy w związku z toczącymi się pracami RMSR nad uregulowaniem sposobu rozliczania operacji w warunkach regulacji cen. Standard wprowadza zasady ujmowania aktywów i zobowiązań powstałych w związku z transakcjami o cenach regulowanych w przypadku gdy jednostka podejmie decyzję o przejściu na MSSF.

Spółka zastosuje nowy standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu. Ze względu na przejściowy charakter standardu Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać formalnej procedury zatwierdzenia standardu i poczekać na docelowy standard.

Zastosowanie nowego standardu nie będzie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*

Nowy ujednolicony standard został opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku (pierwotnie 2017 roku) lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie. Standard ustanawia jednolite ramy ujmowania przychodów i zawiera zasady, które zastąpią większość szczegółowych wytycznych w zakresie ujmowania przychodów istniejących obecnie w MSSF, w szczególności, w MSR 18 Przychody, MSR 11 Umowy o usługę budowlaną oraz związanych z nimi interpretacjach. W dniu 11 września 2015 roku Rada Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości opublikowała projekt zmian w przyjętym standardzie odraczający o rok datę wejścia w życie standardu.

Spółka zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

Zarząd przeprowadził analizę wpływu MSSF 15 Przychody z umów z klientami na sytuację finansową, wyniki oraz zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym Spółki.

W związku z przeprowadzoną analizą, Spółka nadal będzie ujmować przychody ze sprzedaży w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Za moment ten Spółka uznaje przeniesienie na klienta kontroli nad sprzedawanym lokalem, miejscem postojowym, schowkiem garażowym, komórką lokatorską lub innym elementem budynku lub jego części wspólnej, czyli na moment przeniesienia prawa własności.

W prowadzonej działalności Spółki nie identyfikuje się czynników zmiennych wynagrodzenia, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na przychody ujmowane z tego tytułu. Obecnie stosowane zasady w tym zakresie, w ramach MSR 18, nie odbiegają jednak istotnie od przepisów wprowadzanych przez MSSF 15.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

- Doprecyzowanie zapisów MSSF 15: Przychody z umów z klientami

Doprecyzowanie zapisów MSSF 15 zostało opublikowane w dniu 12 kwietnia 2016 roku i ma ono zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później (zgodnie z datą rozpoczęcia obowiązywania całego standardu). Celem zmian w standardzie było wyjaśnienie wątpliwości pojawiających się w trakcie analiz przedwdrożeniowych odnośnie: identyfikacji zobowiązania do spełnienia świadczenia (performance obligation), wytycznych stosowania standardu w kwestii identyfikacji zleceniodawcy/agenta oraz przychodów z licencji dotyczących własności intelektualnej, czy wreszcie okresy przejściowego przy pierwszym zastosowaniu nowego standardu.

Spółka stosuje te regulacje wraz z datą wdrożenia MSSF 15, tj. od 1 stycznia 2018 roku.

Spółka ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- MSSF 16 *Leasing*

Nowy standard został opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (ale pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące leasingu (m.in. MSR 17) i diametralnie zmienia podejście do umów leasingowych o różnym charakterze, nakazując leasingobiorcą wykazywanie w bilansach aktywów i zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych, niezależnie od ich rodzaju.

Spółka stosuje nowy standard od 1 stycznia 2019 roku.

Spółka posiada wynajmowane budynki nie wykazywane dotychczas w bilansie, które zostaną objęte nowymi regulacjami.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji Spółka rozpoczęła analizę skutków zastosowania nowego standardu na jej sprawozdanie finansowe.

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

Nowy standard został opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później. Dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15 i MSSF 9). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4).

Spółka nie zawiera umów ubezpieczeniowych, więc standard nie będzie miał wpływu na jej sprawozdania finansowe. Spółka rozpoczęła analizę skutków wdrożenia nowego standardu.

- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: *Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem*

Zmiany w MSSF 10 i MSR 28 zostały opublikowane w dniu 11 września 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później (termin wejścia w życie obecnie został odroczony bez wskazania daty początkowej). Zmiany doprecyzowują rachunkowość transakcji, w których jednostka dominująca traci kontrolę nad jednostką zależną, która nie stanowi „biznesu” zgodnie z definicją określoną w MSSF 3 „Połączenia jednostek”, w drodze sprzedaży wszystkich lub części udziałów w tej jednostce zależnej do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ujmowanego metodą praw własności.

Spółka stosuje zmiany w standardach nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu. Aktualnie Komisja Europejska postanowiła odroczyć formalną procedurę zatwierdzenia standardu.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania zmienionych standardów.

- Zmiany w MSSF 2: *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji*

Zmiany w MSSF 2 zostały opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku i mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

Celem zmian w standardzie było doprecyzowanie sposobu ujmowania niektórych rodzajów transakcji płatności na bazie akcji.

Spółka stosuje nową interpretację od 1 stycznia 2018 roku.

Spółka ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- Zmiany w MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” w MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” opublikowane w dniu 12 września 2016 roku.

Mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 lub później.

Spółka ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób określić datę transakcji dla celów ustalenia właściwego kursu (do przeliczeń) transakcji zawartej w walucie obcej w sytuacji, gdy jednostka płaci lub otrzymuje zaliczkę w walucie obcej.

Spółka stosuje nową interpretację od 1 stycznia 2018 roku.

Spółka ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- Zmiana w MSR 40 Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych

Zmiana w MSR 40 została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Jej celem jest doprecyzowanie, że przeniesienie nieruchomości z lub do nieruchomości inwestycyjnych może nastąpić wtedy, i tylko wtedy, gdy nastąpiła zamiana sposobu użytkowania nieruchomości.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Spółka zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2018 roku.

Spółka ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 7 czerwca 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób ująć w sprawozdaniach finansowych podatek dochodowy w przypadkach, gdy istniejące przepisy podatkowe mogą pozostawiać pole do interpretacji i różnicy zdań pomiędzy jednostką i organami podatkowymi.

Spółka zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2019 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowej interpretacji. Spółka rozpoczęła analizę skutków wdrożenia nowej interpretacji.

- Zmiana w MSSF 9: Przedpłaty z ujemną rekompensatą

Zmiana w MSSF 9 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla aktywów finansowych, które mogą zostać spłacone wcześniej na podstawie warunków umownych i, formalnie, mogłyby nie spełniać wymogów testu „płatność wyłącznie kapitału i odsetek”, co wykluczałoby ich wycenę w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Spółka zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2019 roku..

- Zmiana w MSR 28: Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych *przedsięwzięciach*

Zmiana w MSR 28 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla udziałów w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w sytuacji, gdy nie są one wyceniane metodą praw własności.

Spółka zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2019 roku..

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2015-2017)

W dniu 12 grudnia 2017 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących standardów:

- MSSF 3 Połączenia jednostek, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia kontroli jednostka ponownie wycenia posiadane udziały we wspólnym działaniu,
- MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia współkontroli jednostka nie wycenia ponownie posiadanych udziałów we wspólnym działaniu,
- MSR 12 Podatek dochodowy, wskazując, że wszelkie podatkowe konsekwencje wypłat dywidend należy ujmować w taki sam sposób,
- MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego, nakazując zaliczać do źródeł finansowania o charakterze ogólnym również te kredyty i pożyczki, które pierwotnie służyły finansowaniu powstających aktywów – od momentu, gdy aktywa są gotowe do wykorzystania zgodnie z zamierzonym celem (użytkowanie lub sprzedaż).

Mają one zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później.

Spółka zastosuje zmienione standardy od 1 stycznia 2019 roku..

- Zmiany w MSR 19: Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu

Zmiany w MSR 19 zostały opublikowane w dniu 7 lutego 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Zmiany dotyczą sposobu ponownej wyceny programów zdefiniowanych świadczeń w przypadku, gdy ulegają one zmianie. Zmiany w standardzie oznaczają, że w przypadku ponownej wyceny aktywa/zobowiązania netto z tytułu danego programu należy zastosować zaktualizowane założenia w celu określenia bieżącego kosztu zatrudnienia i kosztów odsetek dla okresów po zmianie programu. Do tej pory, MSR 19 tego nie wyjaśniał precyzyjnie.

Spółka zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2019 roku..

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, interpretacji oraz zmian do nich, które na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania przez UE:

- MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku,
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe, opublikowany w dniu 18 maja 2017,
- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem opublikowane w dniu 11 września 2014 roku,
- KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego, opublikowana 7 czerwca 2017 roku.
- Zmiana w MSR 28: Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach, opublikowana 12 października 2017 roku,

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2015-2017) opublikowane w dniu 12 grudnia 2017 roku,
- Zmiany w MSR 19: Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu opublikowane w dniu 7 lutego 2018 roku.

5.4. Podstawa sporządzania sprawozdania finansowego

Podstawa wyceny

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notce 5.6.

Waluta funkcjonalna i prezentacja

Złoty polski jest walutą funkcjonalną Spółki.

Wszystkie wartości zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym zostały przedstawione w tysiącach złotych, o ile nie wskazano inaczej. Dane prezentowane w niniejszym raporcie zostały zaokrąglone. Z tego powodu sumy kwot w wierszach i kolumnach tabel mogą się nieznacznie różnić od wartości łącznej podanej w podsumowaniu wiersza bądź kolumny.

Dokonane osądy i oszacowania

Profesjonalny osąd

W przypadku, gdy dana transakcja nie jest uregulowana w żadnym standardzie bądź interpretacji, Zarząd Spółki, kierując się subiektywną oceną, określa i stosuje polityki rachunkowości, które zapewnią, iż sprawozdanie finansowe będzie zawierać właściwe i wiarygodne informacje oraz będzie:

- prawidłowo, jasno i rzetelnie przedstawiać sytuację majątkową i finansową Spółki, wyniki jej działalności i przepływy pieniężne,
- odzwierciedlać treść ekonomiczną transakcji,
- obiektywne,
- sporządzone zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny,
- kompletne we wszystkich istotnych aspektach.

Subiektywna ocena dokonana na dzień 31 grudnia 2017 r. dotyczy zobowiązań warunkowych (nota 6.32) oraz zobowiązań inwestycyjnych i kontraktowych (nota 6.31), klasyfikacji umów leasingowych (nota 6.30) oraz klasyfikacji posiadanych nieruchomości ze względu na oczekiwany sposób ich wykorzystywania (nota 6.11).

Niepewność szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Spółki dokonania szacunków, jako że wiele informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym nie może zostać wycenione w sposób precyzyjny. Zarząd weryfikuje przyjęte szacunki w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje lub doświadczenia z przeszłości. Dlatego też szacunki dokonane na 31 grudnia 2017 r. mogą zostać w przyszłości zmienione.

Główne szacunki zostały opisane w następujących notach (w nawiasie rodzaj ujawnionej informacji):

- Nota 6.9 i 6.10 - rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne (okres ekonomicznej użyteczności oraz metodę amortyzacji aktywów weryfikuje się co najmniej na koniec każdego roku obrotowego, przesłanki wskazujące na utratę wartości, założenia przyjmowane w celu ustalenia wartości odzyskiwalnej w przypadku wykonywania testów na utratę wartości),
- Nota 6.11 - nieruchomości inwestycyjne (założenia przyjęte przy wycenie nieruchomości metodą dochodową),
- Nota 6.16 - podatek odroczony (założenia przyjęte w celu rozpoznania aktywów z tytułu podatku odroczonego),
- Nota 6.17 – zapasy (odpis aktualizujący do wartości możliwej do uzyskania),
- Nota 6.18 - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (odpis aktualizujący wartość należności),
- Nota 6.27 – rezerwy, w tym na świadczenia pracownicze (stopy dyskontowe, inflacja, wzrost płac, oczekiwany przeciętny okres zatrudnienia, rotacja).

Data zatwierdzenia sprawozdania do publikacji

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 20 kwietnia 2018 r.

5.5. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Spółki, z wyjątkiem zmian wynikających z nowych standardów, które obowiązują od 1 stycznia 2017 r. i nie przewidują retrospektywnego ich zastosowania.

Waluty obce

– 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

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

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 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.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

w zł	Kurs na dzień 31.12.2017	Kurs na dzień 31.12.2016	Kurs średni w okresie 01.01.2017– 31.12.2017	Kurs średni w okresie 01.01.2016– 31.12.2016
EUR	4,1709	4,4240	4,2447	4,3757
USD	3,4813	4,1793	3,7439	3,9680

Instrumenty finansowe

– 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 się 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 Spółka zarządza łącznie, zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków lub też jest instrumentem pochodnym niewyznaczonym i niedziałającym 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 Spółki, 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 negocjowanych warunkach płatności oraz stałych terminach wymagalności, które Spółka 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

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

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. Certyfikaty inwestycyjne ujmuje się w księgach według ceny nabycia. W przypadku wykupu certyfikatów inwestycyjnych na podstawie złożonego żądania wykupu, na dzień wykupu wycenia się je według wartości godziwej, a skutki wyceny odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny.

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 obrachunkowym 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

Spółka 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 Spółka 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 Spółka zatrzymuje zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z przeniesionym składnikiem aktywów, to nadal ujmuje stosowny składnik aktywów finansowych.

– **Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę**

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 Spółkę ujmuje 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 zawężyłoby 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 Spółce.

Złożone instrumenty finansowe

Składniki złożonych instrumentów wyemitowanych przez Spółkę 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 związanej 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 Spółka 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 Spółki, 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 ujmuje 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 ujmuje 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

Spółka wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Spółki zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

– 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 Spółki. 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.

Rzeczowe aktywa trwałe**– 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.

Spółka 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.

– 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 jako „inne całkowite dochody”.

– 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 Spółka osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszty.

– 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. Spółka 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: od 1 do 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 nieznaczną) jest przez Spółkę corocznie weryfikowana.

Wartości niematerialne**– Wartości niematerialne**

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

– 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.

– 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.

– 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 jako zysk lub stratę.

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 przeznacza do sprzedaży, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

Umowy leasingowe, w ramach których Spółka 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 Spółki. Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego są wykazywane w bilansie według wartości godziwej.

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 budowlami lokali mieszkalnych,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące projektów.

Rozpoczęcie ewidencji kosztów dla poszczególnej inwestycji, stanowiące produkcję w toku, następuje po podjęciu przez Zarząd lub inny upoważniony organ Spółki decyzji o rozpoczęciu inwestycji budowlanej na danym gruncie. Wydatki ponoszone przed tą decyzją kwalifikowane są jako koszty pośrednie i odnoszone są w koszty bieżącego okresu jako koszt ogólnego zarządu. Przeniesienie produkcji

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

w toku na wyroby gotowe następuje z chwilą otrzymania pozwolenia na oddanie inwestycji do użytkowania, lecz nie później niż z chwilą zawarcia pierwszego aktu notarialnego.

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.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio związane z nabyciem lub wytworzeniem składników majątku wymagających znacznego okresu w celu doprowadzenia ich do użytkowania są kapitalizowane jako część kosztu nabycia lub wytworzenia do momentu, w którym aktywa te są gotowe do użytkowania lub sprzedaży. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w wyniku w momencie ich poniesienia.

Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

– 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 jako strata.

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.

– 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 Spółka dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze podatne 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 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.

Świadczenia pracownicze

– Program określonych składek

Spółka 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 Spółki za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

- **Krótkoterminowe świadczenia pracownicze**

Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych (ekwiwalent z tytułu niewykorzystanego urlopu) są wyceniane bez uwzględniania dyskonta i są odnoszone w koszty w momencie powstania obowiązku wykonania świadczenia.

Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Spółce ciąży obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem 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.

Umowy rodzące obciążenia

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Spółkę 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, Spółka rozpoznaje ewentualną utratę wartości aktywów związanych z daną umową.

Przychody

- **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.

- **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 Spółka pozostaje trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami.

- **Świadczenie usług**

Przychody z tytułu świadczenia usług, które można wiarygodnie oszacować oraz określić poziom realizacji, są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania. W przypadku, kiedy wartości umowy nie da się wiarygodnie oszacować, przychody z tytułu umowy ujmuje się w stopniu, w jakim jest prawdopodobne, że poniesione w związku z umową koszty zostaną nimi pokryte. Koszty związane z umową ujmuje się jako koszty okresu, w jakim zostały poniesione. Jeżeli istnieje prawdopodobieństwo, że koszty umowy przekroczą związane z nią przychody, przewidywaną stratę ujmuje się niezwłocznie jako koszt.

- **Przychody z tytułu najmu**

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

- **Odsetki**

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy gotówkowe przez szacowany okres użytkowania instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

Płatności z tytułu leasingu

Płatności z tytułu zawartych przez Spółkę 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.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Zyski z inwestycji i koszty finansowe

Zyski z inwestycji obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Spółkę 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 Spółka 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.

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 jako „inne całkowite dochody”.

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.

Zysk na akcję

Spółka 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.

Raportowanie segmentów działalności

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią działalności Spółki, 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 Spółki bazuje na segmentach branżowych.

5.6. Ustalanie wartości godziwej

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane dla potrzeb zasad rachunkowości Spółki i ujawnienie 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.

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.

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.

Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

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.

5.7. Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe

W dniu 31 maja 2017 roku Spółka sprzedała posiadane wierzytelności od spółek zależnych do spółki Wikana Meritum Sp. z o.o. Corylus S.K.A. Cena sprzedaży tych wierzytelności była równa kwocie wymagalnej zapłaty.

Poniższa tabela prezentuje rodzaj i kwoty sprzedanych wierzytelności.

Rodzaj	Kwota
Z tytułu dostaw i usług	20 483
Pożyczka	18 601
Razem	39 084

W tym samym dniu Spółka oraz Wikana Meritum Sp. z o.o. Corylus S.K.A. dokonały między sobą kompensaty na kwotę 38 191 tys. zł. Spółka przedstawiła do kompensaty należność od Wikana Meritum Sp. z o.o. Corylus S.K.A. z tytułu sprzedanych wierzytelności do kwoty 38 191 tys. zł, a Wikana Meritum Sp. z o.o. Corylus S.K.A. przedstawiła do kompensaty pożyczkę udzieloną do Spółki w kwocie kapitału 38 191 tys. zł.

5.8. Sezonowość

Spółka charakteryzuje się zmiennością przychodów ze sprzedaży w ciągu roku obrotowego determinowaną poprzez sezonowość w segmencie działalności deweloperskiej prowadzonej przez spółki celowe, która związana jest z harmonogramami realizacji inwestycji, a także warunkami pogodowymi wpływającymi na możliwość i tempo realizacji prac budowlanych.

5.9. Zmiany zasad rachunkowości

Nie wystąpiły w stosunku do ostatniego opublikowanego rocznego sprawozdania finansowego z wyjątkiem zmian opisanych w punkcie 5.3.

6. Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

6.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Spółka prowadzi działalność w rejonie południowo-wschodniej Polski. Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Spółki.

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

W Spółce można zidentyfikować jeden segment sprawozdawczy, tj. działalność deweloperską.

- Podstawowe kryteria pozwalające na wyodrębnienie segmentu to: sprzedaż (główną kategorią przychodów są przychody ze sprzedaży przygotowanych inwestycji do spółek zależnych, które zajmują się ich realizacją), aktywa (głównymi pozycjami aktywów są grunty i nakłady poniesione na realizację projektów deweloperskich).

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Informacje dotyczące obszarów geograficznych

<i>w tysiącach złotych</i>	Rynek krajowy		Razem	
	2017	2016	2017	2016
Działalność kontynuowana				
Przychody od odbiorców razem	7 237	8 026	7 237	8 026

Aktywa trwałe

Aktywa trwałe inne niż instrumenty finansowe, aktywa z tytułu podatku odroczonego, aktywa z tytułu świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia oraz prawa wynikające z umów ubezpieczeniowych w podziale na zlokalizowane w kraju, w którym jednostka ma swoją siedzibę oraz zlokalizowane we wszystkich pozostałych krajach.

<i>w tysiącach złotych</i>	Rynek krajowy		Razem	
	31-gru-17	31-gru-16	31-gru-17	31-gru-16
Aktywa trwałe		5 398		5 398

	2017	2016	2017	2016
Nakłady inwestycyjne	3	3	3	3

Informacje na temat zakresu, w jakim Spółka jest zależna od jej głównych klientów

W roku 2017 przychody z tytułu sprzedaży inwestycji pt. „OSIEDLE MARINA budynki B1, B2, B3, B6, B7, B8” w Lublinie do spółki zależnej WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. wynosiły 2 912 tys. zł, co stanowiło 40,24% przychodów operacyjnych Spółki. Ponadto, przychody z tytułu sprzedaży inwestycji pt. „ZIELONE TARASY” w Rzeszowie do spółki zależnej WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. wynosiły 745 tys. zł, co stanowiło 10,29% przychodów operacyjnych Spółki.

W roku 2016 przychody z tytułu sprzedaży inwestycji pn. „PODPROMIE” w Rzeszowie do spółki zależnej WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. wynosiły 4 230 tys. zł, co stanowiło 53% przychodów operacyjnych Spółki. Ponadto, przychody z tytułu sprzedaży inwestycji pn. „ZIELONE TARASY” w Rzeszowie do spółki zależnej WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. wynosiły 1 038 tys. zł, co stanowiło 13% przychodów operacyjnych Spółki.

6.2. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16
Przychody ze sprzedaży inwestycji deweloperskich do spółek zależnych	4 101	5 269
Przychody ze sprzedaży towarów	13	-
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	3 038	2 712
Przychody ze sprzedaży produktów deweloperskich	37	30
Przychody z najmu	48	15
	7 237	8 026

6.3. Pozostałe przychody operacyjne

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16
Spisanie zobowiązań	39	80
Dotacje	-	70
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)	2	35
Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności	-	16
Pozostałe przychody operacyjne	16	19
Rozwiązanie rezerw na sprawy sądowe	41	-
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	123	6
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	51	-
	272	226

6.4. Koszty w układzie rodzajowym

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16
Amortyzacja	44	118
Zużycie materiałów i energii	27	32
Usługi obce	2 701	1 711
Podatki i opłaty	136	124
Wynagrodzenia	1 140	1 220
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	237	240
Pozostałe koszty rodzajowe	173	223
Koszty według rodzaju	4 458	3 668
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	88	4 656
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	2 224	-
Koszt sprzedaży	(117)	(162)
Koszty ogólnego zarządu	(987)	(1 229)
Wartość sprzedanych towarów	-	-
Koszt własny sprzedaży	5 666	6 933

6.5. Pozostałe koszty operacyjne

<i>w tysiącach złotych</i>	01-ty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16
Rezerwy na sprawy sądowe	(1 771)	(100)
Koszty sprzedaży niestatutowej (refakturowanie)	(2)	(34)
Koszty odpisów aktualizujących należności i utworzenia rezerw	(203)	-
Darowizny	-	-
Koszty sądowe i egzekucyjne	(61)	(22)
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	(460)	(10)
Inne	(27)	(8)
	(2 524)	(174)

6.6. Zyski z inwestycji

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	535	619
Przychody z tytułu udzielonego zabezpieczenia	266	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	115
Rozwiązanie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych	-	101
Przychody z tytułu odsetek od przeterminowanych wierzytelności	-	17
Inne	66	82
	867	934

6.7. Koszty finansowe

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(29)	(1 387)
Pozostałe odsetki	(1 953)	(1 321)
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	(554)
Koszty związane z przekształceniem spółek zależnych	-	(408)
Wynik ze zbycia udziałów w spółce zależnej	-	-
Inne	(17)	(66)
	(1 999)	(3 736)

6.8. Podatek dochodowy

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16
Podatek dochodowy bieżący	-	-
Podatek dochodowy za rok bieżący	-	-
Korekta za lata poprzednie	-	-
Podatek odroczony	-	-
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	-	-
Pozostałe zmiany	-	-
Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej	-	-
Podatek dochodowy z działalności zaniechanej	-	-
Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	-	-

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16
Efektywna stopa podatkowa		
Zysk netto za rok obrotowy	(2 916)	(3 048)
Podatek dochodowy	-	-
Zysk przed opodatkowaniem	(2 916)	(3 048)
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową (19%)	554	579
Różnice przejściowe między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	(788)	(1 892)
Straty podatkowe dla których nie utworzono aktywów z tytułu podatku odroczonego	1 482	-
Brak rozpoznania aktywów w poprzednich okresach (przeterminowane zobowiązania)	-	(73)
Różnice przejściowe dla których nie utworzono aktywów z tytułu podatku odroczonego (rezerwa na sprawy sądowe)	-	(19)
Różnice wynikające z udziału w zyskach spółek komandytowych	(903)	-
Trwałe różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	(345)	1 405
Podatek dochodowy	0	0
Efektywna stopa podatkowa (%)	0%	0%

6.9. Rzeczowe aktywa trwałe

<i>w tysiącach złotych</i>								
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 2016 r.	1	275	157	-	43	-	-	476
Nabycie	-	-	3	-	-	-	-	3
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2016 r.	1	275	160	-	43	-	-	479
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	1	275	160	-	43	-	-	479
Nabycie	-	-	4	-	-	-	-	4
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r.	1	275	164	-	43	-	-	483

<i>w tysiącach złotych</i>								
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 2016 r.	(1)	(192)	(131)	-	(42)	-	-	(366)
Amortyzacja za okres	-	(26)	(23)	-	(1)	-	-	(50)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2016 r.	(1)	(218)	(154)	-	(43)	-	-	(416)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	(1)	(218)	(154)	-	(43)	-	-	(416)
Amortyzacja za okres	-	(24)	(8)	-	-	-	-	32
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 r.	(1)	(242)	(162)	-	(43)	-	-	(448)

Wartość netto								
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	83	26	-	1	-	-	110
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	57	6	-	-	-	-	63
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	-	57	6	-	-	-	-	63
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	-	33	2	-	-	-	-	35

Środki trwałe w leasingu

Spółka na koniec 2017 i 2016 roku nie użytkowała środków trwałych w leasingu.

Zabezpieczenia

Zarówno na dzień 31 grudnia 2017, jak i na dzień 31 grudnia 2016 r. nie występowały nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych, które stanowiłyby zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji (patrz nota 6.22).

Środki trwałe w budowie

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość środków trwałych w budowie wynosiła 0 tys. zł. (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 0 tys. zł).

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Zarząd Spółki przeanalizował przesłanki do przeprowadzenia testów na trwałą utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień bilansowy nie wystąpiły przesłanki do przeprowadzenia testów na trwałą utratę wartości.

6.10. Wartości niematerialne

<i>w tysiącach złotych</i>	Oprogramowanie
Wartość brutto	
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.	695
Nabywanie	-
Sprzedaż	-
Reklasyfikacja	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2016 r.	695
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	695
Nabywanie	-
Sprzedaż	-
Reklasyfikacja	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r.	695

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości	
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2016 r.	(613)
Amortyzacja za okres	(64)
Sprzedaż	
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2016 r.	(677)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	(677)
Amortyzacja za okres	(8)
Sprzedaż	
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 r.	685

<i>w tysiącach złotych</i>	Oprogramowanie
Wartość netto	
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	82
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	18
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	18
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	10

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

6.11. Nieruchomości inwestycyjne

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została zaklasyfikowana do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej w ramach cyklicznej wyceny. Poniżej przedstawiono zestawienie salda otwarcia i salda zamknięcia wartości godziwej:

w tysiącach złotych	Wartość godziwa
Wartość netto na początek 2016 roku	5 332
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-
Zmiana wartości godziwej	(15)
Wartość netto na koniec 2016 roku	5 317
Wartość netto na początek 2017 roku	5 317
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-
Zmiana wartości godziwej	(464)
Wartość netto na koniec 2017 roku	4 853

w tysiącach złotych	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	7	7
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	9	10
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i kosztami utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	4	4

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- Grunty zlokalizowane w Lublinie przy ul. Łukasza Rodakiewicza (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6);
- Dwa mieszkania zlokalizowane w Lublinie przy ul. Przyjaźni oraz przy ul. Nowy Świat.

Spółka na potrzeby wyceny nieruchomości inwestycyjnych zleca niezależnym rzeczoznawcom majątkowym, posiadającym odpowiednie uprawnienia, przygotowanie operatów szacunkowych z określeniem wartości rynkowej.

W celu określenia wartości godziwej rzeczoznawca majątkowy ustala sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości, odpowiednio dobierając metodę wyceny. Uwzględnia w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W przedstawionych przez rzeczoznawców majątkowych operatach, wykorzystanych w ewidencji księgowej przez Spółkę stosowano następujące metody określenia wartości godziwej nieruchomości:

- metoda korygowania ceny średniej - podejście porównawcze

Przy zastosowaniu wyceny metodą porównawczą przyjęto poniższe kluczowe założenia:

Kluczowe założenia	Wartości	Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Lokalizacja	40%	Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.
Otoczenie i sąsiedztwo	15%	
Dostępność komunikacyjna	15%	
Przeznaczenie gruntu	15%	
Powierzchnia gruntu	10%	
Prawo władania nieruchomością	5%	

Technika wyceny na podstawie cen i innych istotnych informacji z transakcji rynkowych dotyczących porównywalnych (np. podobnych) aktywów, skorygowanych o kilka współczynników w celu zapewnienia porównywalności transakcji.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

W latach 2016-2017 Spółka nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych, które stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i umów leasingu finansowego.

6.12. Pozostałe inwestycje długoterminowe

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-17	31-gru-16
Pożyczki udzielone	9 578	19 618
Udziały w jednostkach powiązanych	10 985	10 912
	20 563	30 530

Pożyczki udzielone

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-17	31-gru-16
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	32	4 584
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.	458	3 790
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	747	667
ZIELONE TARASY S.A.	336	325
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.	166	156
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	17	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A.	-	4 219
WIKANA PROJECT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	494	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO S.K.A.	-	1
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 05 MARINA S.K.A.	-	4
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	10	1 649
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	151	145
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA S.K.A.	-	-
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.K.	83	69
Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.	160	9
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A.	39	1
WIKANA MANAGEMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	431	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.	114	110
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A.	13	-
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k.	594	573
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.	119	-
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.	287	98
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k.	3	52
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.	993	1 368
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.	73	-

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.	3	2
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.	20	653
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.	-	666
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.	4 202	74
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k.	2	362
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	31	-
Osoba fizyczna	-	40
Razem	9 578	19 618

Spółka posiada udziały w spółkach zależnych. Procentowe zestawienie udziałów w poszczególnych jednostkach zależnych prezentuje nota 6.34.

Wartość udziałów w spółkach zależnych

w tysiącach złotych	31-gru-17	31-gru-16
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	201	201
Dopłaty do kapitału BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	5 530	5 530
WIKANA PROJECT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	101	51
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji	2 000	2 000
Dopłaty do kapitału WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji	2 000	2 000
Multiserwis S.A. w likwidacji	-	18 787
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	51	51
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k	56	56
Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasz Dom” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	355	355
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	52	52
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	50	50
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE S.K.A.	50	50
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.K.	55	50
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.	51	50
WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k.	51	51
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k.	51	51
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.	57	56
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	51	51
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.	51	51
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.	57	56
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.	51	51
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.	52	52
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.	51	51
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.	51	51
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k.	51	51
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k.	56	56
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A.	52	52
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A.	51	51

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

WIKANA MANAGEMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	52	52
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.	50	50
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	529	529
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	5	5
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 02 S.K.A.	-	1
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 05 MARINA S.K.A.	-	1
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A.	-	1
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.	6	6
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.	6	2
WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	6	6
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.	2 909	2 909
ZIELONE TARASY Spółka Akcyjna	123	122
WIKANA AGO Sp. z o.o.	5	
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	5	
WIKANA SOBA Sp. z o.o.	5	
Odpis aktualizujący Multiserwis S.A. w likwidacji	-	(18 787)
Odpis aktualizujący Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji	(4 000)	(4 000)
Razem	10 985	10 911

6.13. Krótkoterminowe aktywa finansowe (pożyczki udzielone)

Spółka w latach 2016–2017 i na dzień bilansowy kończący te okresy nie posiadała krótkoterminowych aktywów finansowych z tytułu udzielonych pożyczek.

6.14. Pozostałe aktywa długoterminowe

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-17	31-gru-16
Pozostałe należności z tytułu obrotu wierzycelnościami ze spółkami zależnymi	1 860	3 442
	1 860	3 442

6.15. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Spółka w latach 2016–2017 nie posiadała aktywów dostępnych do sprzedaży.

6.16. Podatek odroczony

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

<i>w tysiącach złotych</i>	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-gru-17	31-gru-16	31-gru-17	31-gru-16	31-gru-17	31-gru-16
Rzeczowe aktywa trwale	-	-	(2)	(3)	(2)	(3)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(641)	(738)	(641)	(738)
Odpisy zapasów i środków trwałych	20	23	-	-	20	23
Świadczenie pracownicze	17	17	-	-	17	17
Odpisy na należności	94	159	-	-	94	159
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	33	23	-	-	33	23
Udziały i akcje	760	4 330	-	-	760	4 330

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Niewypłacone wynagrodzenia	7	7	-	-	7	7
Naliczone kary umowne		-	(1)	(1)	(1)	(1)
Odsetki należne		-	(128)	(578)	(128)	(578)
Odsetki naliczone	624	462	-	-	624	462
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	2 408	3 824	-	-	2 408	3 824
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(3 191)	(7 525)	-	-	(3 191)	(7 525)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	772	1 320	(772)	(1 320)	-	-
Kompensata	(772)	(1 320)	772	1 320	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	-	-	-	-

Zmiana różnic przejściowych w okresie

<i>w tysiącach złotych</i>	Stan na 31-12-2016	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-12-2017
Rzeczowe aktywa trwałe	(3)	1	(2)
Nieruchomości inwestycyjne	(738)	97	(641)
Zobowiązania	23	(3)	20
Należności	17	77	94
Udziały i akcje	159	601	760
Odsetki naliczone	23	601	624
Świadczenia pracownicze	4330	(4 313)	17
Niewypłacone wynagrodzenia	7	-	7
Odpisy zapasów i środków trwałych	(1)	34	33
Naliczone kary umowne	(578)	577	(1)
Odsetki należne	462	(590)	(128)
Strata podatkowa	3824	(1 416)	2 408
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(7 525)	4 334	(3 191)
	-	-	-

Zmiana różnic przejściowych w okresie

<i>w tysiącach złotych</i>	Stan na 31-12-2015	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-12-2016
Rzeczowe aktywa trwałe	(4)	1	(3)
Nieruchomości inwestycyjne	(741)	3	(738)
Zobowiązania	21	2	23
Należności	351	(334)	17
Udziały i akcje	4 225	(4066)	159
Odsetki naliczone	355	(332)	23
Świadczenia pracownicze	22	4 308	4330
Niewypłacone wynagrodzenia	7	-	7

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Odpisy zapasów i środków trwałych	26	(27)	(1)
Naliczone kary umowne	(156)	(422)	(578)
Odsetki należne	(595)	1 057	462
Strata podatkowa	4 876	(1052)	3824
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(8 387)	862	(7 525)

Spółka za lata 2013-2017 wygenerowała 12 618 tys. zł straty podatkowej, możliwej do rozliczenia w następnych okresach. Spółka utworzyła aktywo na podatek odroczone z tytułu wygenerowanej straty podatkowej w wysokości 2 408 tys. zł. Spółka w sprawozdaniu finansowym aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje z rezerwą na podatek odroczone, a na nadwyżkę aktywa tworzy odpis. W związku z powyższym, w sprawozdaniu Spółki nie występuje aktywo na straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach. Poniższa tabela prezentuje wysokości strat podatkowych w rozbiu na lata ich poniesienia.

	2017	2016	2015	2014	2013	Razem
Wysokość straty	-	-	5 116	7 502	-	12 618

6.17. Zapasy

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-17	31-gru-16
Produkty w toku	18 272	18 823
Wyroby gotowe	121	292
	18 393	19 115

Na dzień 31 grudnia 2017 roku w zapasach Spółka skapitalizowała koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 241 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 236 tys. zł), w roku 2016 skapitalizowano 236 tys. zł.

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2017 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Produkty w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	3 140	(51)
Inwestycja Lublin Niecała	3 517	-
Inwestycja Lublin Sky House	-	172
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	272	-
Inwestycja Rzeszów Podpromie	239	-
Inwestycja Przemysł	3 854	-
Inwestycja Al. Kraśnicka	6 019	-
Orzechowa	1 231	-
	18 272	121

Zarząd zweryfikował wartość na dzień 31 grudnia 2017 roku gruntów posiadanych przez Spółkę stwierdzając, że nie nastąpiła utrata ich wartości.

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 31 grudnia 2017 roku stwierdzając, że nie nastąpiła 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 2017 roku stwierdzając, iż nie nastąpiła utrata ich wartości, ponieważ zakładane przychody z inwestycji będą wyższe niż poniesione koszty. Wartość odpisu z tytułu utraty wartości wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2017 r. wyniosła 39 tys. zł. (na dzień 31 grudnia 2016 r. wyniosła 56 tys. zł).

W 2017 roku przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 5 641 tys. zł (w 2016 roku 5 194 tys. zł).

Wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów w roku 2017 wyniosła 106tys. zł (w 2016 r.: 123 tys. zł). Zarówno w 2016 r. jak i 2017 roku Spółka nie dokonała odwrócenia odpisów w związku ze wzrostem wartości zapasów.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

6.18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-17	31-gru-16
Należności z tytułu dostaw i usług	7 185	21 273
Pozostałe należności	3 030	855
Należności z tytułu podatków	24	45
Rozliczenia międzyokresowe	28	52
	10 267	22 225

W pozycji pozostałe należności Spółka prezentuje m. in. wierzytelności nabyte od spółek zależnych na kwotę 2 527 tys. zł.

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna na dzień 31 grudnia 2017 wynoszą 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 0 tys. zł).

Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności z tytułu utraty wartości wyniósł na dzień 31 grudnia 2017 r.: 496 tys. zł, w tym 264 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 347 tys. zł). Szczegółowe informacje dotyczące odpisów aktualizujących należności przedstawiono w notce 6.28.

6.19. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-17	31-gru-16
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	33	42
Rachunki powiernicze	-	-
Pozostałe	-	-
	33	42

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

Na dzień 31 grudnia 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. Spółka nie posiadała środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania.

Nie występują różnice pomiędzy klasyfikacją bilansową środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, a ich klasyfikacją dla celów sprawozdania z przepływów pieniężnych.

6.20. Akcje i akcjonariat

Kapitał zakładowy

	Akcje	
	31-gru-17	31-gru-16
Liczba akcji na początek okresu (kapitał w pełni opłacony)	20 014 797	20 014 797
- w tym akcje własne	-	-
Nabycie akcji własnych	-	-
Umorzenie akcji	-	-
Zbycie akcji własnych	-	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	2,00	2,00
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	20 014 797	20 014 797
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	2,00	2,00

Struktura akcjonariatu na 31 grudnia 2017 roku

Akcyonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1*	13 209 766	13 209 766	26 419 532	66,00%	66,00%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,05%	8,05%
Inne podmioty	5 193 031	5 193 031	10 386 062	25,95%	25,95%
RAZEM:	20 014 797	20 014 797	40 029 594	100,00%	100,00%

* Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 29.12.2016 r.

** Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 25.04.2016 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.

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu kwartalnego, tj. od dnia 16 listopada 2017 r. do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego raportu, nie miały miejsca zmiany w strukturze znaczących akcyonariuszy Spółki.

Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu Spółka otrzymała 17 tys. zł dywidendy od jednostki powiązanej. W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. spółki z Grupy Kapitałowej, w tym Jednostka Dominująca, nie wypłacały dywidendy.

Zmiany w kapitałach – kapitał zapasowy

w tysiącach złotych	31-gru-17	31-gru-16
Stan na początek	67 067	67 067
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-
Stan na koniec okresu	67 067	67 067

6.21. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję za okres zakończony 31.12.2017

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2017 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16
Podstawowy zysk/(strata)	(2 916)	(3 048)

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-17	31-gru-16
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	20 014 797	20 014 797
Podwyższenie kapitału	-	-
Umorzenie akcji	-	-
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	20 014 797	20 014 797
	31-gru-17	31-gru-16
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	20 014 797	20 014 797
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	20 014 797	20 014 797
Podstawowy(a) zysk (strata) na jedną akcję w zł	(0,15)	(0,15)
Rozwodniony(a) zysk (strata) na jedną akcję w zł	(0,15)	(0,15)

6.22. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

W okresie objętym niniejszym raportem nie nastąpiły naruszenia w terminach spłat rat kapitałowych i odsetkowych oraz pozostałych warunków umów kredytowych.

Kredyty i pożyczki wg rodzaju	31-gru-17	31-gru-16
<i>w tysiącach złotych</i>		
Kredyty bankowe	-	-
Pożyczki	16 662	32 115
<i>w tym:</i>		
część krótkoterminowa	11 351	5 819
część długoterminowa	5 311	26 296
Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31-gru-17	31-gru-16
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	11 351	5 819
powyżej 1 roku do 3 lat	5 311	845
powyżej 3 do 5 lat	-	25 451
powyżej 5 lat	-	-
Kredyty i pożyczki razem	16 662	32 115
Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)	31-gru-17	31-gru-16
<i>w tysiącach złotych</i>		
w walucie polskiej	16 662	32 115
w walutach obcych	-	-
Kredyty i pożyczki razem	16 662	32 115

Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	przyznana kwota pożyczki w tys. PLN	kwota zadłużenia w tys. PLN	termin spłaty	oprocentowanie	zabezpieczenia
Agnieszka Buchajska	05.07.2013	300	410	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Palametra Holdings Limited (wcześniej Renale Management Limited)	13.09.2013	3 530	3 613	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	150	186	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Palametra Holdings Limited (wcześniej Ipnihome Limited)	30.10.2012	1 300	1 287	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	100	124	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	21.11.2013	700	799	31.01.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
	03.07.2013	357	413	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
VALUE FIZ	31.08.2017	4 300	4 416	31.12.2018	Stałe	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Pozostałe		103	103			Brak
Razem		10 840	11 351			

Zestawienie pożyczek od podmiotów z Grupy Kapitałowej WIKANA

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	przyznany limit pożyczki w tys. PLN	kwota zadłużenia w tys. PLN	oprocentowanie	termin spłaty	zabezpieczenia
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA S.K.A.	01.07.2014	15 000	2	Zmienne	31.12.2020	weksel własny in blanco
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.	01.07.2014	15 000	66	Zmienne	31.12.2020	weksel własny in blanco
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	01.07.2014	50 000	2 585	Zmienne	31.12.2020	weksel własny in blanco
WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k.	01.07.2014	15 000	1 188	Zmienne	31.12.2020	weksel własny in blanco
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k.	01.07.2014	15 000	392	Zmienne	31.12.2020	weksel własny in blanco
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.K.	01.07.2014	15 000	312	Zmienne	31.12.2020	weksel własny in blanco
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.	01.07.2014	15 000	123	Zmienne	31.12.2020	weksel własny in blanco
WIKANA PROJECT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	01.07.2014	15 000	643	Zmienne	31.12.2020	weksel własny in blanco
Razem		215 000	5 311			

6.23. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16
Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu	7 880	18 469
Koszty emisji na początek okresu	-	66
<i>Wpływy z emisji obligacji</i>	-	-
<i>Koszty emisji w prezentowanym okresie</i>	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych	29	968
Splata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	(268)	(658)
Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(29)	(700)
Wykup obligacji	(7 612)	(10 265)
Razem	0	7 880
Część krótkoterminowa	-	7 880
Część długoterminowa	-	-
Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu	0	7 880

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii B wyemitowane przez WIKANA S.A.	0	WIBOR 6M + marża	Niezabezpieczone	18.01.2017

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-17	31-gru-16
do 12 miesięcy	-	7 880
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	0	7 880

6.24. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Spółka w latach 2017 i 2016 nie posiadała zobowiązań z tytułu leasingu finansowego.

6.25. Zmiany wartości bilansowych zobowiązań związanych z finansowaniem działalności jednostki

	Pożyczki/kredyty długoterminowe	Pożyczki/kredyty krótkoterminowe	Obligacje	Razem
Wartość na początek okresu	25 451	6 665	7 880	39 996
Zmiany pieniężne (spłaty/zaciągnięcia kapitału odsetek)	23 559	4 152	(7 909)	19 802
Zmiany niepieniężne - Zwiększenia (np. naliczenia odsetek)	(5 508)	534	29	(4 945)
Zmiany niepieniężne - kompensaty	(38 190)	-	-	(38 190)
Zmiany niepieniężne - Efekt różnic kursowych	-	-	-	-
Zmiany niepieniężne - Zmiany w wartości godziwej	-	-	-	-
Wartość na koniec okresu	5 312	11 351	0	16 663

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

6.26. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów stanowią potencjalną korzyść jaką spółka uzyskała z tytułu zakupu po cenie niższej od nominalnej wiarytelności od jednostki powiązanej.

w tysiącach złotych	31-gru-17	31-gru-16
Pozostałe	30	-
	30	-

6.27. Rezerwy

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2017 r.	174	886	89	1 149
Zwiększenia/Utworzenie	1 821	-	-	1 821
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(41)	-	(3)	(44)
Wartość na dzień 31 grudnia 2017 r.	1 954	886	86	2 926
Część długoterminowa	-	-	9	9
Część krótkoterminowa	234	886	77	1 197
Wartość na dzień 31 grudnia 2016 r.	174	886	89	1 149
Część długoterminowa	-	-	9	9
Część krótkoterminowa	174	886	80	1 140

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

Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Zarządu Spółki oraz na podstawie historycznych 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.

Postępowania sądowe

Spółka jest stroną postępowań sądowych zawisłych przed sądami powszechnymi. Na dzień 31 grudnia 2017 r. Spółka dokonała oszacowania ryzyka przegranych 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 Zarządu narazi Spółkę na osłabienie pozycji negocjacyjnej w toczących się postępowaniach, Spółka nie ujawnia danych dotyczących toczących się postępowań.

6.28. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

w tysiącach złotych	31-gru-17	31-gru-16
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	2 120	2 130
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	2 120	2 130
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 043	2 329
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 231	1 340
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	214	336
Zobowiązania publicznoprawne	108	161
Pozostałe zobowiązania	490	492
Razem	4 163	4 459

Kaucje są zatrzymywane są przez Spółkę, na okres trzech lat od momentu oddania inwestycji, poprzez dokonanie odpowiednio mniejszej płatności dla generalnego wykonawcy. Służą one zaspokojeniu ewentualnych roszczeń i kosztów związanych z naprawą oddanych do użytkowania budynków.

Pozostałe zobowiązania obejmują również zobowiązania Spółki z tytułu wynagrodzeń oraz pozostałe rozrachunki z pracownikami

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

6.29. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem kursowym

Klasyfikacja aktywów do kategorii instrumentów finansowych

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-17	31-gru-16
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	16 675	40 709
Pożyczka	9 578	19 578
Należności z tytułu dostaw i usług	7 097	21 131
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	121	223
Należności z tytułu dostaw i usług	88	141
Pożyczka	-	40
Środki pieniężne	33	42
Pożyczki udzielone i należności własne - razem	16 796	40 932
Aktywa dostępne do sprzedaży	10 985	10 911
Wartość udziałów w spółkach powiązanych	10 985	10 911
Razem	27 781	51 843

Klasyfikacja zobowiązań finansowych do kategorii instrumentów finansowych

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-17	31-gru-16
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	18 083	41 670
kredyty bankowe i pożyczki	16 662	32 115
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 207	1 339
obligacje	-	7 880
kaucje	214	336
Razem	18 083	41 670

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w zysku lub stracie w podziale na kategorie instrumentów finansowych

31-gru-17	Pożyczki udzielone i należności własne					Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu					Razem
	Pożyczki	Należności z tytułu dostaw i usług	Kaucje	Aktywa dostępne do sprzedaży	Środki pieniężne	Kredyty bankowe i pożyczki	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Obligacje	Kaucje	Leasing	
<i>w tysiącach złotych</i>											
Przychody/koszty z tytułu odsetek ujęte w:	534	-	-	-	1	-	-	-	-	-	(1 445)
<i>Przychodach finansowych</i>	534	-	-	-	1	-	-	-	-	-	535
<i>Kosztach finansowych</i>	-	-	-	-	-	(1 950)	(1)	(29)	-	-	(1 980)
	-										
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Inne całkowite dochody</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie odpisów aktualizujących ujęte w:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Pozostałych kosztach operacyjnych</i>	-	-	-	-	-	-	(667)	-	-	-	(667)
Odwrócenie odpisów aktualizujących ujęte w:	-	89	-	-	-	-	-	-	-	-	89
<i>Pozostałych przychodach operacyjnych</i>	-	89	-	-	-	-	-	-	-	-	89
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	-	534	89	-	1	(1 950)	(668)	(29)	-	-	(2 023)

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

31-gru-16	Pożyczki udzielone i należności własne					Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu					Razem
	Pożyczki	Należności z tytułu dostaw i usług	Kaucje	Aktywa dostępne do sprzedaży	Środki pieniężne	Kredyty bankowe i pożyczki	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Obligacje	Kaucje	Leasing	
<i>w tysiącach złotych</i>											
Przychody/koszty z tytułu odsetek ujęte w:	620	-	-	17	-	(1 720)	(17)	(1 033)	-	-	(2 133)
<i>Przychodach finansowych</i>	620	-	-	17	-	-	-	-	-	-	637
<i>Kosztach finansowych</i>	-	-	-	-	-	(1 720)	(17)	(1 033)	-	-	(2 770)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	-	-	-	-	14	-	-	-	-	-	14
<i>Inne całkowite dochody</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Przychodach finansowych</i>	-	-	-	-	14	-	-	-	-	-	14
Utworzenie odpisów aktualizujących ujęte w:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Pozostałych kosztach operacyjnych</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących ujęte w:	115	16	-	101	-	-	80	-	-	-	312
<i>Pozostałych przychodach operacyjnych</i>	-	16	-	-	-	-	80	-	-	-	96
<i>Przychodach finansowych</i>	115	-	-	101	-	-	-	-	-	-	216
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	735	16	-	118	14	(1 720)	63	(1 033)	-	-	(1 807)

Przyjęte przez Spółkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

Spółka 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 Spółki 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 Spółki 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 Spółki. Spółka nie stosuje zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut.

Ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi

Spółka alokuje okresowo wolne środki pieniężne zgodnie z wymogami zachowania płynności finansowej i ograniczonego ryzyka oraz w celu ochrony kapitału.

Spółka powierza środki pieniężne instytucjom, które działają w sektorze finansowym. Podmiotami tymi są wyłącznie banki, które dysponują odpowiednim kapitałem własnym oraz silną i ustabilizowaną pozycją rynkową. Spółka na bieżąco monitoruje ryzyko kredytowe z tego tytułu poprzez ciągłą weryfikację kondycji finansowej oraz utrzymywanie odpowiednio niskiego poziomu koncentracji w poszczególnych instytucjach finansowych.

Ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na 31 grudnia 2016 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

31-gru-17			
w tysiącach złotych	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	4 501	-	4 501
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	1 266	-	1 266
180-360 dni	400	-	400
powyżej 360 dni	1 282	(264)	1 018
	7 449	264	7 185

31-gru-16			
w tysiącach złotych	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	7 868	-	7 868
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	11 560	-	11 560
180-360 dni	737	-	737
powyżej 360 dni	1 504	(347)	1 108
	21 669	(347)	21 273

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2017 oraz 2016 przedstawiono poniżej:

w tysiącach złotych	31-gru-17	31-gru-16
Stan na początek okresu	347	1 259
Zmiana odpisu aktualizującego	(83)	(912)
Stan na koniec okresu	264	347

Ryzyko stopy procentowej

Spółka posiada zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2017, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Poniższa tabela prezentuje salda zobowiązań na koniec okresów z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji w podziale na instrumenty o stałym i zmiennym oprocentowaniu.

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-17	31-gru-16
Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	-	-
Pożyczki o stałym oprocentowaniu	103	103
Pożyczki o zmiennym oprocentowaniu	16 559	32 012
Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	-	7 880
Razem o stałym oprocentowaniu	103	103
Razem o zmiennym oprocentowaniu	16 559	39 892

Analiza wrażliwości Spółki 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.

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-17		31-gru-16	
	wzrost 1%	spadek 1%	wzrost 1%	spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	91	(91)	379	(379)

Ryzyko kursowe

Ryzyko kursowe nie występuje w Spółce. Wszystkie transakcje zawierane są w złotych polskich. Udzielone pożyczki i przyznane kredyty także denominowane są w złotych polskich. Spółka nie posiada należności ani zobowiązań denominowanych w walutach obcych. Spółka nie posiada także środków pieniężnych w walutach obcych.

Ryzyko płynności

Płynność finansowa jest monitorowana w Spółce na bieżąco. Dotyczy to zarówno płynności w okresie kilku następnych dni, jak i okresu kilku najbliższych lat.

Zarząd Spółki dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej Jednostki w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

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

Na dzień 31.12.2017 r. łączna kwota zobowiązań Wikana S.A. przypadających do spłaty w 2018 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw wynosi 13 425 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych pożyczek i wyemitowanych obligacji oraz zobowiązania handlowe. W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 16 342 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota do 13 395 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę rezerw i przychodów przyszłych okresów.

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

- Zarząd Spółki szacuje, że w 2018 roku dokona sprzedaży lokali usługowych i miejsc postojowych w budynkach, które posiadają pozwolenia na użytkowanie.
- Nadwyżkę gotówki generowanej z transakcji ze spółkami zależnymi w ramach Grupy Kapitałowej WIKANA. Ze względu na fakt, iż zadłużenie Spółki wykorzystywane jest w znacznej części do finansowania spółek zależnych (np. spółki celowe realizujące projekty deweloperskie) naturalnym jest fakt, iż będą one w znacznym stopniu partycypować w jego obsłudze. Spółka będzie pozyskiwać środki finansowe ze spółek należących do jej Grupy Kapitałowej, m.in. w ramach pożyczek.

Zdaniem Zarządu Spółki nie ma istotnego zagrożenia działalności Jednostki w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd Spółki jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

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 2017 roku i 31 grudnia 2016 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

Spółka definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Spółkę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem.

Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2017 roku 57,5% (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 43,5%). Spółka 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.

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

6.30. Leasing Operacyjny

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

w tysiącach złotych	31-gru-17	31-gru-16
do roku	229	233
1 do 5 lat	914	932
powyżej 5 lat	1 143	1 165
	2 286	2 330

Spółka jest stroną umów najmu, dzierżawy oraz ponosi opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów zakwalifikowanych jako leasing operacyjny.

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2017 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 2 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016: 2 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2017 roku opłaty czynszowe w kwocie 192 tys. zł zaksięgowano jako koszty operacyjne - koszty wynajmu powierzchni/leasing operacyjny (na dzień 31 grudnia 2016: 189 tys. zł).

Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingodawcą

Spółka wynajęła nieruchomość inwestycyjną położoną w Lublinie przy ul. Przyjaźni oraz przy ul. Nowy Świat w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota 6.11). Płatności z tytułu nieodwołalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

w tysiącach złotych	31-gru-17	31-gru-16
do roku	7	7
1 do 5 lat	27	28
powyżej 5 lat	33	35
	67	70

6.31. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim przyszłych zobowiązań z tytułu zakupu gruntów na podstawie podpisanych umów przedwstępnych.

Całkowita kwota zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosi 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 390 tys. zł). Inwestycje deweloperskie są realizowane za pośrednictwem spółek celowych.

6.32. 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

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

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. Zarząd Spółki stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

Udzielone poręczenia i gwarancje

W dniu 13 września 2012 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 1 156 tys. zł spółce zależnej Wikana Bioenergia Sp. z o.o. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 13 września 2012 roku umowy o kredyt inwestycyjny pomiędzy Wikana Bioenergia Sp. z o.o. a bankiem BOŚ S.A.

W dniu 7 maja 2012 roku Spółka dokonała zastawu rejestrowego na udziałach w spółce Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. oraz udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 3 226 tys. zł spółce zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alba S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 26 kwietnia 2012 roku umowy o kredyt na finansowanie nieruchomości komercyjnej pomiędzy Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alba S.K.A. a Deutsche Bank PBC S.A.

W dniu 17 stycznia 2013 roku Spółka dokonała zastawu rejestrowego na udziałach w spółce Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. oraz udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 1 037 tys. zł spółce zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alba S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 17 stycznia 2013 roku umowy o kredyt na finansowanie nieruchomości komercyjnej pomiędzy Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alba S.K.A. a Deutsche Bank PBC S.A.

W dniu 27 czerwca 2012 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 3 752 tys. zł spółce zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 27 czerwca 2012 roku umowy leasingu operacyjnego pomiędzy Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. a Bankowy Leasing Sp. z o.o.

W dniu 16 grudnia 2011 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 4 205 tys. zł spółce zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 16 grudnia 2011 roku umowy leasingu kapitałowego pomiędzy Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. a BFL Nieruchomości Sp. z o.o.

W dniu 11 czerwca 2012 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 4 789 tys. zł spółce zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 11 czerwca 2012 roku umowy leasingu operacyjnego pomiędzy Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. a Bankowy Leasing Sp. z o.o.

W dniu 27 czerwca 2012 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 6 726 tys. zł spółce zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 27 czerwca 2012 roku umowy leasingu operacyjnego pomiędzy Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. a Bankowy Leasing Sp. z o.o.

W dniu 30 października 2015 roku Spółka udzieliła poręczenia do kwoty 33 000 tys. zł spółce zależnej Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu wyemitowanych w dniu 16 października 2015 roku obligacji serii B przez Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus S.K.A. Na dzień 31.12.2017 roku zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji wynosi 22 000 tys. zł.

W dniu 27 lipca 2016 roku Spółka udzieliła gwarancji spłaty zobowiązań do kwoty 9 000 tys. zł spółce zależnej Wikana Fortem Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Acer Sp. k. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 27 lipca 2016 roku umowy kredytów pomiędzy Wikana Fortem Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Acer Sp. k. a Raiffeisen Bank Polska S.A.

W dniu 10 listopada 2016 roku Spółka udzieliła poręczenia do kwoty 5 335 tys. zł spółce zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jota Sp. k. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 10 listopada 2016 roku umowy kredytów pomiędzy Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jota Sp. k. a Nadsańskim Bankiem Spółdzielczym.

W dniu 5 grudnia 2016 roku Spółka poddała się egzekucji do kwoty 10 670 tys. zł, obejmującej zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 10 listopad 2016 roku umowy kredytu pomiędzy Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jota Sp. k. a Nadsańskim Bankiem Spółdzielczym.

W dniu 9 czerwca 2017 roku Spółka udzieliła wsparcia do kwoty 1.143.282,60 zł spółce zależnej Wikana Prim Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gamma Sp. k. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 20 kwietnia 2017 roku umowy kredytu pomiędzy Wikana Prim Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gamma Sp. k. a mBank Hipoteczny S.A.

W dniu 4 sierpnia 2017 r. Spółka poddała się egzekucji do kwoty 1.143.282,60 zł, obejmujące zobowiązania istniejące jak i mogących powstać z tytułu zawartej w dniu 9 czerwca 2017 r. umowy wsparcia zawartej między Wikana Prim Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gamma Sp. k. a Wikana Prim Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBank Hipoteczny S.A.

W dniu 31 sierpnia 2017 r. Spółka zawarła z Raiffeisen Bank Polska S.A i Wikana Fortem Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Acer Sp. k umowę przystąpienia do długu jako dłużnik solidarny w rozumieniu art. 366 Kodeksu cywilnego, do długu Wikana Fortem Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Acer Sp. k. wynikającego z umowy kredytów z dnia 27 lipiec 2016 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A.

W dniu 31 sierpnia 2017 r. Spółka poddała się egzekucji do kwoty 13.500.000 zł, obejmujące zobowiązania istniejące jaki i mogących powstać z tytułu zawartej w dniu 27 lipca 2016 r. umowy kredytów pomiędzy Wikana Fortem Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Acer Sp. k., a Raiffeisen Bank Polska S.A., zmienioną aneksem nr 1 do umowy kredytów z dnia 31 sierpnia 2017 r. oraz umowy przystąpienia do długu z dnia 31 sierpnia 2017 r. zawartej między Spółką a Raiffeisen Bank Polska S.A i Wikana Fortem Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Acer Sp. k

W dniu 27 października 2017 r. Spółka udzieliła wsparcia do kwoty 3.360.717,00 zł spółce zależnej Wikana Prim Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma Sp. k. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 24 sierpnia 2017 roku umowy kredytu pomiędzy Wikana Prim Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma Sp. k. a mBank Hipoteczny S.A.

W dniu 20 listopada 2017 r. Spółka poddała się egzekucji do kwoty 3.360.717,00 zł, obejmujące zobowiązania istniejące jaki i mogących powstać z tytułu zawartej w dniu 27 października 2017r. umowy wsparcia zawartej między Spółką a Wikana Prim Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma Sp. k. a Wikana Prim Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz mBank Hipoteczny S.A.

W dniu 27 października 2017 r. Spółka udzieliła wsparcia do kwoty 2.047.373,30 zł spółce zależnej Wikana Prim Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy Sp. k. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 5 października 2017 roku umowy kredytu pomiędzy Wikana Prim Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy Sp. k. a mBank Hipoteczny S.A.

W dniu 20 listopada 2017 r. Spółka poddała się egzekucji do kwoty 2.047.373,30 zł, obejmujące zobowiązania istniejące jaki i mogących powstać z tytułu zawartej w dniu 27 października 2017r. umowy wsparcia zawartej między Spółką a Wikana Prim Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy Sp. k. a Wikana Prim Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz mBank Hipoteczny S.A.

Spory prawne

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, na dzień sporządzenia tego sprawozdania, Emitent jest stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 6 352 tys. zł z czego:

- 4 549 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych. Postępowaniem o najwyższej wartości jest postępowanie wszczęte przez Spółkę w dniu 17 marca 2014 r. przeciwko ABM Greiffenberger Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. W dniu 23 grudnia 2014 r. Spółka zmodyfikowała podstawę prawną pozwu, żądając od pozwanej spółki zwrotu nienależnego świadczenia w kwocie: 4 189 tys. zł. Powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 1 803 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczący zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych. Najwyższą wartość w tej grupie przedstawia pozew otrzymany przez Spółkę w dniu 06 marca 2014 r. r. o zapłatę kwoty: 455 tys. zł na rzecz spółki prawa handlowego, której danych Spółka nie udostępnia z uwagi na ochronę dobra, jakim jest niepogarszanie sytuacji procesowej Spółki. Powództwo oceniane jest jako niezasadne.

Zdaniem Zarządu ryzyko niekorzystnego rozstrzygnięcia powyższych sporów dotyczących zobowiązań Spółki 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 nocie 6.26.

6.33. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Spółka, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, wypłaca kadrze kierowniczej wynagrodzenia na podstawie umowy o świadczenie usług i wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu.

Wynagrodzenie kadry kierowniczej

w tysiącach złotych	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16
Robert Pydzik (do 30.04.2017 r.)	8	24
Agnieszka Maliszewska	24	24
Marta Kruk (od 01.05.2017 do 30.06.2017 r.)	41	-
Paweł Chołota (od 01.05.2017 r.)	81	-
Wynagrodzenie kadry kierowniczej	154	48

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16
Agnieszka Buchajska (do 30.06.2016 r.)	-	15
Adam Buchajski	30	30
Tomasz Dukala (do 30.06.2016 r.)	-	15
Krzysztof Misiak	30	30
Patrycja Wojtczyk (od 19.10.2017 r.)	6	-
Jakub Leonkiewicz (do 27.09.2016 r.)	-	22
Maciej Węgorkiewicz (od 01.07.2016 r. do 19.10.2017 r.)	24	15
Joanna Grzelczak (od 28.09.2016 r.)	30	8
Marcin Marczuk (od 28.09.2016 r.)	30	8
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	150	143

6.34. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16	31-gru-17	31-gru-16
Sprzedaż produktów i usług				
TBS "Nasz Dom" Sp. z o.o.	196	211	219	252
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji	15	21	32	21
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	138	113	138	39
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A.	21	45	-	58
ZIELONE TARASY S.A.	37	41	225	188
MULTISERWIS S.A. w likwidacji	10	2	-	8
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	383	59	369	72
WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o.	30	27	16	17
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 02 S.K.A.	9	15	-	14
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO S.K.A.	41	69	-	109
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.	32	34	40	8
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	109	149	75	335
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.	13	14	62	49
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.	173	177	42	84
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 05 MARINA S.K.A.	32	27	-	52
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	76	75	35	15
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	34	45	140	288
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.	303	33	251	30
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA S.K.A.	28	42	-	30
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.K.	10	10	28	17
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.K.	3 608	10	3 505	18
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.	59	85	88	30
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	84	5 354	52	5 187
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.	11	10	28	16
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k.	62	86	171	110

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k.	305	69	339	34
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.	129	23	53	2 515
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	268	227	448	180
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.	1 453	1 676	82	1 597
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k.	77	75	18	34
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.	575	10	26	2
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.	99	27	80	39
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.	69	45	35	3 978
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.	46	92	255	2 158
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k.	604	484	37	3 286
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A.	146	358	33	175
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A.	47	41	97	50
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	11	10	31	20
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	10	10	25	15
WIKANA SOBA Sp. z o.o.	8	-	8	-
WIKANA AGO Sp. z o.o.	7	-	7	-
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	7	-	7	-
Agnieszka Buchajska	-	-	-	2
Sprzedaż produktów i usług	9 375	9 901	7 097	21 132

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16	31-gru-17	31-gru-16
Zakup produktów i usług				
TBS "Nasz Dom" Sp. z o.o.	-	1	-	-
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	846		846	
WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o.	294	171	182	28
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji	1	-	1	-
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 05 MARINA S.K.A.	-	41	-	846
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	75	72	-	14
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.	-	4	-	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.	-	6	-	-
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.	-	(138)	-	-
Agnieszka Buchajska	229	211	-	-
Adam Buchajski	1 200	-	-	-
Zakup produktów i usług	2 645	368	1 029	888

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-16	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-gru-17
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	4 584	31	(3 890)	61	(754)	32
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	667	75	(20)	24	-	747
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.	156	5	-	6	-	167
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	-	478	-	16	-	494
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	1 649	145	(1 625)	24	(183)	10
WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o.	-	420	-	11	-	431
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	-	2 660	(2 660)	26	(9)	17
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	145	-	-	6	-	151
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.	3 790	510	(2 500)	16	(1 357)	458
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A.	4 219	-	(3 701)	-	(518)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA S.K.A.	-	380	(380)	6	(6)	-
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy Sp.k.	69	128	(115)	1	-	83
ZIELONE TARASY S.A.	325	-	-	11	-	336
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 S.K.A.	-	98	(98)	3	(3)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO S.K.A.	1	-	-	-	(1)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A.	-	2 036	(2 036)	28	(16)	12
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 05 MARINA S.K.A.	5	-	-	-	(5)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.	110	-	-	4	-	114
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k.	572	-	-	22	-	594
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.	9	2 150	(2 000)	10	(9)	160
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.	98	180	-	9	-	287
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k.	52	301	(353)	7	(4)	3
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.	1 368	565	(1 010)	71	-	993
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A.	2	37	-	-	-	39
WIKANA FORTEM Sp. z o.o.	2	1	-	-	-	3
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.	653	2 518	(3 168)	46	(30)	20
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.	666	972	(1 636)	15	(17)	-

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.	74	4 921	(908)	117	(2)	4 202
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.	-	115	-	4	-	119
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.	-	71	-	2	-	73
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	-	30	-	1	-	31
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k.	362	1	(361)	2	(2)	2
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	19 578	18 828	(26 461)	549	(2 916)	9 579

<i>w tysiącach złotych</i>	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	31-gru-16	Zaciągnięcia	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-gru-17
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	85	589	(81)	59	(9)	643
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.	147	-	(29)	5	-	123
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO S.K.A.	772	-	(741)	20	(51)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	326	6 515	(6 819)	2	(23)	2
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA S.K.A.	129	-	(114)	2	(15)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.	69	-	(5)	2	-	66
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.	-	310	-	2	-	312
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	20 319	19 706	(38 741)	1 301	-	2 585
WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k.	1 457	-	(315)	46	-	1 188
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.	27	-	(24)	-	(3)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.	2	-	(1)	-	(1)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp. k.	-	824	(446)	14	-	392
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A.	2 119	-	(1 826)	3	(296)	-
Buchajska Agnieszka	384	-	-	86	-	470
Buchajski Adam	43	-	-	-	-	43
Sanwil Holding S.A.	1 284	-	-	76	(148)	1 212
Palametra Holdings Limited	4 894	277	-	39	-	5 210
VALUE FIZ	-	4 300	-	116	-	4 416
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	32 057	32 521	(49 142)	1 773	(546)	16 662

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

6.35. Podmioty zależne

Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

Jednostki zależne	Udział %	
	31-gru-17	31-gru-16
WIKANA FORTEM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER S.K.A.) ⁽¹⁾	100%	100%
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.) ⁽²⁾	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.) ⁽³⁾	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.) ⁽³⁾	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.) ⁽³⁾	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA S.K.A.) ⁽²⁾	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A., poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A.) ⁽²⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO S.K.A.) ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.) ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.) ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA S.K.A. ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA S.K.A.) ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA S.K.A.) ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. ⁽⁶⁾ (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.; dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.)	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. ⁽⁶⁾ (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.)	100%	100%

WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A.) ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A. ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A. ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE S.K.A. ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A.) ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.) ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PRIM Sp. z o.o. (dawniej: PRIM Sp. z o.o.)	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A.) ⁽⁷⁾	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA S.K.A.) ⁽⁷⁾	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. poprzednio: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A.) ⁽⁷⁾	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY S.K.A.) ⁽⁷⁾	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 02 S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 S.K.A. poprzednio: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 S.K.A.) ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 05 MARINA S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 MARINA S.K.A. poprzednio: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 MARINA S.K.A.) ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PROJECT Sp. z o.o. ⁽⁸⁾	100%	100%
WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o. ⁽⁹⁾	100%	100%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o. (dawniej: Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.)	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.)	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A. (dawniej: WIKANA BIOENERGIA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.) ⁽¹⁰⁾	100%	100%
ZIELONE TARASY S.A.	100%	100%
Multiserwis S.A. w likwidacji ⁽¹¹⁾	0%	94%

⁽¹⁾ Komplementariuszem jest WIKANA FORTEM Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki.

⁽²⁾ Komplementariuszem jest WIKANA MERITUM Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki.

⁽³⁾ 50% akcji spółki zostało przewłaszczonych na zabezpieczenie wierzytelności obligatariusza w związku z emisją obligacji serii B WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. Komplementariuszem jest WIKANA MERITUM Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki.

⁽⁴⁾ Podmiot w 100% zależny od Spółki, przy czym 24,94% akcji w tym podmiocie Spółka posiada bezpośrednio, zaś 75,06% akcji poprzez spółkę zależną - WIKANA PROJECT Sp. z o.o.

⁽⁵⁾ Z dniem 21 listopada 2017 r. nastąpiło połączenie podmiotu poprzez przejęcie go przez WIKANA PROJECT Sp. z o.o. – podmiot w 100% zależny od Spółki. Wobec powyższego w dniu 14 lutego 2018 r. nastąpiło wykreślenie podmiotu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

⁽⁶⁾ Komplementariuszem jest WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki, w tym bezpośrednio i pośrednio.

⁽⁷⁾ Komplementariuszem jest WIKANA PRIM Sp. z o.o. (d. PRIM Sp. z o.o.) - podmiot w 100% zależny od Spółki.

⁽⁸⁾ Podmiot w 100% zależny od Spółki, przy czym 95,24% akcji w tym podmiocie Spółka posiada bezpośrednio, zaś 4,76% akcji poprzez spółkę zależną - WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.

⁽⁹⁾ 100% udziałów, należących do Spółki zostało przewłaszczonych na zabezpieczenie na rzecz spółki zależnej - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.

⁽¹⁰⁾ Komplementariuszem spółki jest BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o. (d. WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.) - podmiot w 100% zależny od Spółki.

⁽¹¹⁾ Podmiot wykreślony z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 października 2017 r.

6.36. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 31 grudnia 2017 roku: 4,1709 EUR/PLN (na 31 grudnia 2016 r.: 4,4240 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2017 roku 4,2447 EUR/PLN (w 2016 r.: 4,3757 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	31-gru-17		31-gru-16	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Aktywa razem	56 015	13 430	80 751	18 253
Aktywa trwałe	27 321	6 551	39 369	8 899
Aktywa obrotowe	28 694	6 879	41 382	9 354
Pasywa razem	56 015	13 430	80 751	18 253
Kapitał własny	32 233	7 729	35 149	7 945
Zobowiązania długoterminowe	7 440	1 783	28 435	6 428
Zobowiązania krótkoterminowe	16 342	3 918	17 167	3 880

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Spółki	01-sty-17 31-gru-17		01-sty-16 31-gru-16	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Przychody ze sprzedaży	7 237	1 705	8 026	1 834
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	1 571	370	1 093	250
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	(917)	(216)	688	157
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	(2 916)	(687)	(3 048)	(697)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	(2 916)	(687)	(3 048)	(697)
Zysk/(Strata) netto	(2 916)	(687)	(3 048)	(697)
Całkowite dochody ogółem	(2 916)	(687)	(2 902)	(663)
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:				
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	(0,15)	(0,04)	(0,15)	(0,03)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	(0,15)	(0,04)	(0,15)	(0,03)

Poszczególne pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych	01-sty-17 31-gru-17		01-sty-16 31-gru-16	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(6 546)	(1 542)	(2 100)	(480)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(13 242)	(3 120)	2 707	619
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	19 779	4 660	(719)	(164)
Przepływy pieniężne razem	(9)	(2)	(112)	(25)

6.37. Istotne informacje nt. działalności Spółki w okresie 1 stycznia 2017 - 31 grudnia 2017 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

Poza istotnymi, nietypowymi zdarzeniami w okresie sprawozdawczym, mającymi wpływ na sprawozdanie finansowe, o których mowa w nocy 5.7 niniejszego sprawozdania, za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w roku obrotowym 2017 oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, Spółka uznaje:

- złożenie w dniu 27 kwietnia 2017 r. przez Pana Roberta Pydzika rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na koniec dnia 30 kwietnia 2017 r. (raport bieżący nr 13/2017);
- podjęcie w dniu 27 kwietnia 2017 r. przez Radę Nadzorczą Spółki uchwał w przedmiocie powierzenia Pani Agnieszce Maliszewskiej z dniem 1 maja 2017 r. pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz powołania z tym samym dniem do Zarządu Spółki Pani Marty Kruk i Pana Pawła Chołoty i powierzenia Im pełnienia funkcji Członków Zarządu Spółki (raport bieżący nr 14/2017);
- złożenie w dniu 27 czerwca 2017 r. przez Panią Martę Kruk oświadczenia o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na koniec dnia 30 czerwca 2017 r. (raport bieżący nr 23/2017);
- zawarcie w dniu 5 października 2017 r. przez Spółkę z jej akcjonariuszem większościowym, tj. Value Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie, aneksu do umowy pożyczki z dnia 31 sierpnia 2017 r. wobec czego wysokość pożyczki została zwiększona z pierwotnej kwoty 1.3 mln zł do kwoty 4,3 mln zł (szczegóły: raport bieżący nr 37/2017);
- podjęcie w dniu 19 października 2017 r. przez Radę Nadzorczą Spółki uchwały w przedmiocie dokooptowania do swojego składu Pani Patrycji Wojtezyk z powierzeniem Jej pełnienia funkcji Członka Rady (raport bieżący nr 39/2017);
- złożenie w dniu 19 października 2017 r. przez Pana Macieja Węgorkiewicza rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki (raport bieżący nr 40/2017);
- złożenie w dniu 23 stycznia 2018 r. przez Panią Joannę Grzelczak rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na 31 stycznia 2018 r. (raport bieżący nr 3/2018);
- podjęcie w dniu 31 stycznia 2018 r. przez Radę Nadzorczą Spółki uchwały w przedmiocie dokooptowania do swojego składu Pana Piotra Rybojoda z powierzeniem Mu pełnienia funkcji Członka Rady od dnia 1 lutego 2018 r. (raport bieżący nr 5/2018).

6.38. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 11 sierpnia 2017 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 388 § 1 Ksh oraz § 29 ust. 2 i § 40 ust. 3 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Wybrany podmiotem została spółka BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3355

Umowa ze spółką BDO o dokonanie badania została zawarta w dniu 14 sierpnia 2017 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2017 rok wynosi łącznie 48 tys. zł (przegląd półroczny 15 tys. zł, badanie roczne 33 tys. zł).

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 20 kwietnia 2018 roku

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.