

Grupa Kapitałowa WIKANA

Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny za okres 01.01.2018-31.03.2018



Lublin, 25 maja 2018 r.

Spis treści

1.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	4
2.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	5
3.	Informacje o Jednostce Dominującej oraz o jednostkach zależnych objętych sprawozdaniem skonsolidowanym	6
3.1.	Dane Spółki Dominującej	6
3.2.	Podmioty Grupy Kapitałowej (jednostki konsolidowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym)	6
4.	Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	9
4.1.	Oświadczenie o zgodności z MSSF	9
4.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	9
4.3.	Istotne oceny i oszacowania	9
4.4.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe	9
4.5.	Sezonowość	9
4.6.	Zmiany zasad rachunkowości	9
4.7.	Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie	10
5.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	14
6.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	19
6.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności	19
6.2.	Przychody ze sprzedaży	22
6.3.	Nieruchomości inwestycyjne	22
6.4.	Zapasy	23
6.5.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	23
6.6.	Akcje i akcjonariat	24
6.7.	Zysk przypadający na jedną akcję	24
6.8.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25
6.9.	Zobowiązania z tytułu obligacji	29
6.10.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30
6.11.	Zobowiązania warunkowe	30
6.12.	Rezerwy	30
6.13.	Przychody przyszłych okresów	31
6.14.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej	31
6.15.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	31
6.16.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	32
7.	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	33
8.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	38
8.1.	Zapasy	38
8.2.	Rezerwy	38
8.3.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	38
9.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej	40
10.	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej	40
11.	Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym i do dnia publikacji sprawozdania	40
12.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za I kwartał 2018 r.	40
13.	Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	41
14.	Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej	41
15.	Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe	41

16.	Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach	41
17.	Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej	41
18.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy	42

1. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego 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 marca 2018 roku: 4,2085 EUR/PLN (na 31 grudnia 2017 roku: 4,1709 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I kwartału 2018 roku: 4,1784 EUR/PLN (po I kwartale 2017 r.: 4,2891 EUR/PLN).

Pozycja bilansu	31-mar-18		31-gru-17	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Aktywa razem	197 563	46 944	198 666	47 631
Aktywa trwałe	87 844	20 873	87 940	21 084
Aktywa obrotowe	101 892	24 211	103 132	24 726
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	7 827	1 860	7 594	1 821
Pasywa razem	197 563	46 944	198 666	47 631
Kapitał własny	46 719	11 101	46 456	11 138
Zobowiązania długoterminowe	59 888	14 230	60 084	14 406
Zobowiązania krótkoterminowe	90 956	21 613	92 126	22 088

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej	01-sty-18 31-mar-18		01-sty-17 31-mar-17	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Przychody ze sprzedaży	14 865	3 558	21 462	5 004
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	2 806	672	6 119	1 427
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	1 906	456	5 381	1 255
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	283	68	3 664	855
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	263	63	3 464	808
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	(14)	(3)
Całkowite dochody ogółem	263	63	3 450	805
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:				
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,01	0,00	0,17	0,04
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,01	0,00	0,17	0,04

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych	01-sty-18 31-mar-18		01-sty-17 31-mar-17	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	3 515	841	9 898	2 308
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	107	26	(88)	(21)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 303)	(551)	(9 490)	(2 212)
Przepływy pieniężne razem	1 319	316	320	75

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 maja 2018 roku

2. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego 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 marca 2018 roku: 4,2085 EUR/PLN (na 31 grudnia 2017 roku: 4,1709 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I kwartału 2018 roku: 4,1784 EUR/PLN (po I kwartale 2017 r.: 4,2891 EUR/PLN).

Pozycja bilansu	31-mar-18		31-gru-17	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Aktywa razem	53 852	12 796	56 015	13 430
Aktywa trwałe	25 636	6 092	27 321	6 551
Aktywa obrotowe	28 216	6 704	28 694	6 879
Pasywa razem	53 852	12 796	56 015	13 430
Kapitał własny	32 179	7 646	32 233	7 729
Zobowiązania długoterminowe	7 067	1 679	7 440	1 783
Zobowiązania krótkoterminowe	14 606	3 471	16 342	3 918

Pozycja w śródrocznym skróconym sprawozdaniu jednostkowym z całkowitych dochodów Emitenta	01-sty-18 31-mar-18		01-sty-17 31-mar-17	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Przychody ze sprzedaży	663	159	846	197
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	262	63	482	112
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	188	45	327	76
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	(54)	(13)	(499)	(116)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	(54)	(13)	(499)	(116)
Całkowite dochody ogółem	(54)	(13)	(499)	(116)
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:				
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	(0,00)	(0,00)	(0,02)	(0,01)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	(0,00)	(0,00)	(0,02)	(0,01)

Pozycja w śródrocznym skróconym rachunku przepływów pieniężnych	01-sty-18 31-mar-18		01-sty-17 31-mar-17	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(1 444)	(345)	(945)	(220)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 648	394	(7 182)	(1 675)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	10	2	9 799	2 285
Przepływy pieniężne razem	214	51	1 672	390

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 maja 2018 roku

3. Informacje o Jednostce Dominującej oraz o jednostkach zależnych objętych sprawozdaniem skonsolidowanym

3.1. Dane Spółki Dominującej

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

Głównym przedmiotem działalności Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem, zgodnie ze statutami/umowami spółek były:

- działalność deweloperska,
- wynajem powierzchni,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wytwarzanie odnawialnych źródeł energii,
- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 31 marca 2018 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanych łącznie „Grupą” albo „Grupą Kapitałową”).

3.2. Podmioty Grupy Kapitałowej (jednostki konsolidowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym)

Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

Jednostki zależne	Udział %	
	31-mar-18	31-gru-17
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 Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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%
WIKANA SOBA Sp. z o.o. (dawniej: SOBA Sp. z o.o.)	100%	0%
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%
WIKANA AGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	100%	100%

⁽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 przewłaszczone 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% udziałów w tym podmiocie Spółka posiada bezpośrednio, zaś 4,76% udziałów poprzez spółkę zależną - WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.

⁽⁹⁾ 100% udziałów, należących do Spółki zostało przewłaszczone 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.

4. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

4.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe WIKANA S.A. („śródroczne skrócone sprawozdania finansowe”) sporządzono za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku.

Prezentowane śródroczne skrócone sprawozdania finansowe spełniają wymogi Międzynarodowego Standardu Rachunkowości MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, odnoszącego się do śródrocznych sprawozdań finansowych i nie zawierają one wszystkich informacji, które obowiązują w stosunku do rocznych sprawozdań finansowych. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe powinny być czytane razem z rocznymi sprawozdaniami finansowymi (odpowiednio skonsolidowanym i jednostkowym) za rok 2017, opublikowanymi w dniu 20 kwietnia 2018 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej przekazywane jest do publicznej wiadomości łącznie ze śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniem finansowym. Aby uzyskać pełne zrozumienie wyniku i sytuacji finansowej Emitenta śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki należy czytać łącznie ze śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej.

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga użycia określonych szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu Spółki stosowania własnego osądu przy stosowaniu przyjętych przez Grupę Kapitałową zasad rachunkowości. Zagadnienia, w odniesieniu do których wymagana jest większa doza osądu, zagadnienia bardziej złożone lub takie, przy których założenia i szacunki są znaczące z punktu widzenia sprawozdania finansowego nie uległy co do zasady zmianie w porównaniu z końcem roku.

4.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej w ciągu 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły naruszenia postanowień umów kredytowych oraz pożyczek w sprawie których nie podjęto żadnych działań naprawczych ani przed dniem bilansowym, ani w tym dniu.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie podlegają zatwierdzeniu przez organ zatwierdzający zgodnie z art. 53 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe podpisuje kierownik jednostki, tj. Zarząd Wikana S.A. oraz w przypadku wyznaczenia, osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały podpisane w dniu 25 maja 2018 r.

Wszystkie wartości zaprezentowane w śródrocznych skróconych sprawozdaniach finansowych 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.

4.3. Istotne oceny i oszacowania

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd.

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowanych przez Grupę i Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak zaprezentowane w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2017 rok w notach 5.4 i 5.5.

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

W ocenie Zarządu Spółki w prezentowanym okresie nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia mające wpływ na Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe WIKANA S.A.

4.5. Sezonowość

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

4.6. Zmiany zasad rachunkowości

Nie wystąpiły w stosunku do ostatniego opublikowanego rocznego sprawozdania finansowego za wyjątkiem zmian opisanych w punkcie 4.8.

4.7. 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2018 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2017 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 ujawniania zmian wartości bilansowej zobowiązań związanych z finansowaniem działalności jednostki.

- 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.

- 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 Grupa 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 ujednoczenia zasad ujmowania w sprawozdaniach finansowych informacji o zarządzaniu ryzykiem.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

W ocenie Grupy nowy standard będzie miał wpływ na takie pozycje bilansowe jak należności z tytułu dostaw i usług.

Grupa przeprowadziła analizę skutków wejścia w życie standardów w podziale na segmenty operacyjne:

- Dla segmentu deweloperskiego Grupa przewiduje że zastosowanie standardu nie wpłynie w istotny sposób na sprawozdanie finansowe Grupy. Polityka sprzedażowa Grupy zakłada, że przekazanie kontroli nad lokalami następuje po wpłacie przez klienta 100% wartości lokalu. Grupa nie wykazuje w aktywach oraz przychodach przyszłych okresów nieuregulowanych przez klientów zaliczek. Z dokonanej analizy wynika również, że w ostatnich latach przypadki przekazania kontroli nad lokalami w sytuacji nieuregulowania 100% wartości przedmiotu sprzedaży miała miejsce w przypadkach gdy klient finansował zakup lokalu z kredytu bankowego który był wspierany programem rządowym „Mieszkanie dla Młodych”, i ostatnia nieuregulowana transza kredytu była dopłatą gwarantowaną przez państwo.
- Dla segmentu OZE Grupa również przewiduje że zastosowanie standardu nie wpłynie w istotny sposób na sprawozdanie finansowe Grupy. Rozliczenie sprzedaży energii odbywa się poprzez Towarową Giełdę Energii, co zabezpiecza sprzedającego przed ryzykiem nieuregulowania należności.
- Dla segmentu nieruchomości komercyjnych zastosowanie nowego standardu może mieć wpływ na sprawozdanie finansowe. W 2017 roku Grupa odpisała ok 1,5% swoich przychodów w pozostałe koszty operacyjne w związku z niemożnością ich uzyskania. Zarząd Grupy nie zaobserwował żadnych nowych czynników, które w istotny sposób miałyby wpływ na ten wskaźnik w następnych latach.

Na podstawie powyższego podsumowania Grupa stoi na stanowisku, że zastosowanie standardu nie wpłynie w istotny sposób na sprawozdanie finansowe Grupy.

- *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.

Grupa 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 Grupy.

- *MSSF 15 Przychody z umów z klientami*

Nowy ujednoczony 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 tego standardu.

Grupa 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 Grupy.

W związku z przeprowadzoną analizą, w segmencie deweloperskim Grupa nadal będzie ujmować przychody ze sprzedaży w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Za moment ten Grupa 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.

Dla segmentu OZE zarząd Grupy dokonał analizy zawartych z odbiorcami umów sprzedaży energii. Wspomniana analiza nie wykazała, że cena sprzedaży jednostki energii może być zależna od zmiennych czynników, które mogą się pojawić w przyszłości. W związku z przeprowadzoną analizą, Grupa nadal będzie prezentować przychody ze sprzedaży energii w okresie jej wytworzenia, po złożeniu wniosku o wydania świadectwa pochodzenia certyfikatów przez Urząd Regulacji Energetyki.

W segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych analiza zawartych umów z najemcami nie wykazała wpływu nowego standardu na moment ujęcia przychodu w księgach Grupy. Przychody nadal będą ujmowane za poszczególne okresy rozliczeniowe, zawarte w umowach z najemcami.

W prowadzonej działalności Grupy 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.

Na podstawie powyższego podsumowania Grupa stoi na stanowisku, że zastosowanie standardu nie wpłynie w istotny sposób na sprawozdanie finansowe Grupy.

- *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.

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

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- *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.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2019 roku.

Grupa posiada samochody w leasingu operacyjnym oraz wynajmowane budynki nie wykazywane dotychczas w bilansie, które zostaną objęte nowymi regulacjami.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji Grupa 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).

Grupa 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.

Grupa zastosuje 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 zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2018 roku.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- 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.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- 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.

Grupa zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2018 roku.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- 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.

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2018 roku.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- 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.

Grupa zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2019 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowej interpretacji. Grupa 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.

Grupa 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.

Grupa 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.

Grupa 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.

Grupa 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. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 01 stycznia do 31 marca 2018 r. w tysiącach złotych	Nota	01-sty-18	01-sty-17
		31-mar-18 (dane niebadane)	31-mar-17 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6.2	14 865	21 462
Koszt własny sprzedaży		(12 059)	(15 343)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		2 806	6 119
Koszty sprzedaży		(752)	(739)
Koszty ogólnego zarządu		(1 080)	(1 320)
Pozostałe przychody operacyjne		1 193	772
Pozostałe koszty operacyjne		(265)	(316)
Zyski (Straty) z inwestycji		4	865
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		1 906	5 381
Koszty finansowe		(1 624)	(1 717)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		283	3 664
Podatek dochodowy		(20)	(200)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		263	3 464
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy		-	(14)
Zysk/(Strata) netto		263	3 450
Inne całkowite dochody (netto)		-	-
Całkowite dochody ogółem		263	3 450
Zysk/(Strata) netto przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		263	3 452
Udziałowców niekontrolujących		-	(2)
Całkowite dochody ogółem przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		263	3 452
Udziałowców niekontrolujących		-	(2)
Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję			
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	6.7	0,01	0,17
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	6.7	0,01	0,17
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję			
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,01	0,17
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,01	0,17

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 maja 2018 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 marca 2018 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>			
	Nota	31-mar-18 (dane niebadane)	31-gru-17
Aktywa			
Aktywa trwale			
Rzeczowe aktywa trwale		13 385	13 411
Wartości niematerialne		2 736	2 748
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	69 451	69 693
Udzielone pożyczki		-	-
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 701	1 513
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		571	575
Aktywa trwale razem		87 844	87 940
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.4	82 172	85 278
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.5	8 203	7 657
Krótkoterminowe aktywa finansowe		72	71
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		11 445	10 126
Aktywa obrotowe razem		101 892	103 132
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży		7 827	7 594
Aktywa razem		197 563	198 666

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 maja 2018 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 marca 2018 r. w tysiącach złotych	Nota	31-mar-18 (dane niebadane)	31-gru-17
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	6.6	40 030	40 030
Kapitał z aktualizacji wyceny		181	181
Kapitał zapasowy		117 215	116 229
Zyski zatrzymane		(110 707)	(109 984)
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		46 719	46 456
Udziały niekontrolujące		-	-
Kapitał własny razem		46 719	46 456
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.8	24 132	24 114
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.9	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		17 052	17 166
Rezerwy	6.12	9	9
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.12	9	9
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		359	359
Pozostałe zobowiązania	6.10	16 010	16 020
Dotacje	6.13	2 326	2 416
Zobowiązania długoterminowe razem		59 888	60 084
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.8	21 059	21 672
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.9	33 781	33 739
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		982	899
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		15	565
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.10	13 934	13 845
Rezerwy	6.12	1 264	5 105
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.12	77	77
Przychody przyszłych okresów	6.13	19 921	16 301
<i>w tym dotacje</i>	6.13	358	358
Zobowiązania krótkoterminowe razem		90 956	92 126
Zobowiązania razem		150 844	152 210
Kapitał własny i zobowiązania razem		197 563	198 666

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 maja 2018 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 01 stycznia do 31 marca 2018 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-18	01-sty-17
	31-mar-18	31-mar-17
	(dane niebadane)	(dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (Strata) netto za okres	263	3 450
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	398	490
Przychody z tytułu odsetek	(4)	(2)
Koszty finansowe	1 482	1 717
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych	142	(863)
Zmiana stanu zapasów	3 106	6 367
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(546)	595
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(3 841)	358
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	(1 015)	(3 153)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	3 530	939
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	3 515	9 898
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy z tytułu zbycia nieruchomości inwestycyjnych	400	-
Inne wpływy finansowe	-	2
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(293)	(90)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	107	(88)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji obligacji	-	6 516
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	9 497	1 274
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(10 393)	(573)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(223)	(192)
Odsetki zapłacone	(1 184)	(2 703)
Wykup obligacji	-	(11 612)
Spłata zobowiązań wekslowych	-	(2 200)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 303)	(9 490)
Przepływy pieniężne netto, razem	1 319	320
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	10 126	11 297
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	11 445	11 617
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	6 641	8 635

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 maja 2018 roku

Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 01 stycznia do 31 marca 2018 r.

Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2017 r.	40 030	-	112 229	181	(107 112)	45 328	9	45 336
Całkowite dochody	-	-	-	-	3 452	3 452	(2)	3 450
- Wynik za okres	-	-	-	-	3 452	3 452	(2)	3 450
- Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	29	-	(29)	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 marca 2017r.	40 030	-	112 258	181	(103 690)	48 779	7	48 786
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2018 r.	40 030	0	116 229	181	(109 984)	46 456	-	46 456
Całkowite dochody	-	-	-	-	263	263	-	263
- Wynik za okres	-	-	-	-	263	263	-	263
- Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	986	-	(986)	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 marca 2018 r.	40 030	0	117 215	181	(110 707)	46 719	-	46 719

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 maja 2018 roku

6. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Grupa Kapitałowa prowadzi działalność w rejonie południowo-wschodniej Polski (za wyjątkiem segmentu najmu powierzchni – wynajmowane najemcom obiekty handlowo-usługowe zlokalizowane są na terenie województw: lubelskiego, małopolskiego, łódzkiego, kujawsko-pomorskiego, wielkopolskiego i lubuskiego). Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Grupy Kapitałowej.

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

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni, jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Pozostałe przychody przypisane do segmentu obejmują pozycje zaliczane do pozostałych przychodów operacyjnych oraz zysków z inwestycji przyporządkowanych do danego segmentu. Pozostałe koszty przypisane do segmentu obejmują koszty zarządu oraz pozostałe koszty operacyjne przyporządkowane do danego segmentu.

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

Segmenty branżowe

Grupa w pierwszym kwartale 2018 roku wyodrębniła poniższe, główne segmenty branżowe:

- Działalność deweloperska,
- Najem powierzchni,
- Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii.

Kryteria łączenia w segmenty

- Działalność deweloperska – w skład segmentu wchodzi spółki realizujące projekty deweloperskie. Charakterystyka podmiotów wchodzących w skład tego segmentu pozwala na ich połączenie w jeden segment ze względu na następujące kryteria: sprzedaż (główną kategorią przychodów są przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali usługowych, miejsc parkingowych i garaży), aktywa (głównymi pozycjami aktywów są grunty i nakłady poniesione na realizację projektów deweloperskich).
- Najem powierzchni – w skład segmentu wchodzi spółki posiadające nieruchomości komercyjne przeznaczone na wynajem oraz spółka działająca w oparciu o Ustawę z dnia 26. października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, której przedmiotem działania jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, świadczenie usług zarządzania i administrowania oraz prowadzenie działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą. Charakterystyka podmiotów wchodzących w skład tego segmentu pozwala na ich połączenie w jeden segment ze względu na następujące kryteria: sprzedaż (główną kategorią przychodów ze sprzedaży są przychody z najmu powierzchni użytkowej i mieszkalnej), aktywa (głównymi pozycjami aktywów są nieruchomości inwestycyjne przeznaczone na wynajem).
- Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii – w skład segmentu wchodzi spółki zajmujące się tematyką odnawialnych źródeł energii. Charakterystyka podmiotów wchodzących w skład tego segmentu pozwala na ich połączenie w jeden segment ze względu na następujące kryteria: sprzedaż (główną kategorią przychodów są przychody ze sprzedaży energii, ciepła oraz pozostałych produktów, wytworzonych ze źródeł odnawialnych), aktywa (głównymi pozycjami aktywów są budynki i instalacje służące do wytwarzania produktów z odnawialnych źródeł, grunty oraz nakłady przeznaczone do wybudowania kolejnych tego typu instalacji).

W związku z podjęciem decyzji o zainicjowaniu procesu rozwiązania spółki Multiserwis S.A., z początkiem 2016 roku Grupa przestała wyodrębniać segment handlu detalicznego. Zarząd Jednostki Dominującej zwraca uwagę, że w związku z wykreśleniem w dniu 5 października 2017 r. z Rejestru Przedsiębiorców KRS spółki pod firmą: Multiserwis S.A. w likwidacji, w perspektywie kolejnych okresów sprawozdawczych przychody z tej działalności nie będą osiągane. W sprawozdawczości segmentów przychody i wynik z działalności oraz aktywa i zobowiązania spółki Multiserwis S.A. w likwidacji prezentowane są jako „Pozostałe”.

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Pozostałe		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-mar-18	31-mar-17	31-mar-18	31-mar-17	31-mar-18	31-mar-17	31-mar-18	31-mar-17	31-mar-18	31-mar-17	31-mar-18	31-mar-17
Działalność kontynuowana												
Przychody od odbiorców zewnętrznych	11 861	18 018	1 719	2 135	1 285	1 308	-	-	-	-	14 865	21 462
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	1 472	1 804	21	33	20	31	-	-	(1 513)	(1 868)	-	-
Przychody od odbiorców razem	13 333	19 822	1 741	2 138	1 305	1 340	-	-	(1 513)	(1 868)	14 865	21 462
Wynik segmentu	879	3 848	935	1 385	239	147	-	-	-	-	2 054	5 379
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	1 055	574	40	891	103	173	-	-	-	-	1 198	1 637
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(1 048)	(1 407)	(185)	(125)	(112)	(104)	-	-	-	-	(1 345)	(1 636)
Zysk na działalności operacyjnej segmentu	887	3 015	790	2 151	230	215	-	-	-	-	1 906	5 381
Koszty finansowe	(1 061)	(1 315)	(525)	(361)	(37)	(41)	-	-	-	-	(1 624)	(1 717)
Podatek dochodowy	(20)	(160)	2	(38)	(1)	(2)	-	-	-	-	(20)	(200)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej segmentu	(195)	1 540	266	1 752	192	172	-	-	-	-	263	3 464
Wynik na działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-	(14)	-	-	-	(14)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	(195)	1 540	266	1 752	192	172	-	(14)	-	-	263	3 450

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Pozostałe		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-mar-18	31-gru-17	31-mar-18	31-gru-17	31-mar-18	31-gru-17	31-mar-18	31-gru-17	31-mar-18	31-gru-17	31-mar-18	31-gru-17
Aktywa segmentu	260 661	272 063	71 764	71 741	20 157	19 837	-	-	(167 036)	(175 676)	185 547	187 965
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 016	10 701
Aktywa razem											197 563	198 666
Zobowiązania segmentu	194 233	200 035	22 893	22 673	20 963	20 458	-	-	(153 004)	(161 732)	85 086	81 434
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65 759	70 776
Zobowiązania razem											150 844	152 210

6.2. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-18 31-mar-18	01-sty-17 31-mar-17
Przychody ze sprzedaży wyrobów deweloperskich*	11 629	17 918
Przychody z najmu	1 712	2 102
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	1 268	1 238
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	257	205
Przychody z działalności kontynuowanej	14 865	21 462
Przychody z działalności zaniechanej	-	-
Przychody ogółem	14 865	21 462

*tj. lokali mieszkalnych, lokali usługowych, komórek lokatorskich, garaży, miejsc postojowych, pomieszczeń technicznych

6.3. 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:

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość godziwa
Wartość netto na początek 2018 roku	69 693
Sprzedaż	(174)
Zmiana wartości godziwej	(68)
Wartość netto na 31 marca 2018 roku	69 451
Wartość netto na początek 2017 roku	79 133
Przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży*	(7 594)
Zmiana wartości godziwej	(1 846)
Wartość netto na koniec 2017 roku	69 693
Wartość netto na początek 2017 roku	79 133
Zmiana wartości godziwej	(67)
Wartość netto na 31 marca 2017 roku	79 066

*dnia 2 października 2017 roku została podpisana przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży dla nieruchomości w Krakowie przy ul. Wadowickiej 9 (działki 157/5, 157/6, 155, 156, 317).

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-18 31-mar-18	01-sty-17 31-mar-17
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	1 669	2 171
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	670	771

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,
- Trzy lokale usługowe zlokalizowane w Lublinie, przy ul. Kasztelańskiej 29,
- Nieruchomości komercyjne zlokalizowane w Kaliszu przy ul. W. Polskiego 135 (działki 18/2, 20/3, 21/2, 38/6, 38/7, 38/9), w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236 (działka 13/2), w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Piłsudskiego 57 (działka 662/1), w Inowrocławiu przy ul. Górnicza 21 (działka 125/2), w Milejowie przy ul. Partyzanckiej 11A (działka 515/40),
- Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (budynki TBS), zlokalizowane w Lublinie przy ul. Kaskadowej 7, przy ul. Nowy Świat 34A, przy ul. Pergolowej 2 i przy ul. Relaksowej 4 oraz zlokalizowane w Kraśniku przy ul. Piaskowej 30 i przy ul. Rumiankowej 9,
- Nieruchomość gruntową zabudowaną budynkami gospodarczymi, zlokalizowana w Zamościu przy ul. Fabrycznej 1.

6.4. Zapasy

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-18	31-gru-17
Materiały	561	657
Produkty w toku	57 534	57 841
Wyroby gotowe	23 654	25 812
Towary	423	968
	82 172	85 278

Podział zapasów na dzień 31 marca 2018 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	-	10 685	5 872	-
Inwestycja Lublin Misjonarska	-	-	943	-
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana	-	-	4 960	-
Inwestycja Lublin Niecała	-	3 529	-	-
Inwestycja Lublin Sky House	-	5 755	280	-
Inwestycja Łańcut Osiedle Cetnarskiego	-	-	-	-
Inwestycja Rzeszów Tęczowe Osiedle	-	-	-	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	-	17 264	1 690	-
Inwestycja Rzeszów Podpromie	-	6 174	-	-
Inwestycja Rzeszów Osiedle Panorama	-	-	5	-
Inwestycja Janów Lubelski Klonowy Park	-	627	1 182	-
Inwestycja Przemyśl Osiedle Leszczyńskiego	-	3 841	-	-
Inwestycja Zamość Świerkowa Aleja	-	-	195	-
Inwestycja Lublin Al. Kraśnickie	-	5 997	-	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	-	1 224	-	-
Inwestycja Tarnobrzeg Nova Targowa	-	2 383	7 471	-
Odnawialne źródła energii	561	-	1 040	-
Pozostałe	-	55	16	423
	561	57 534	23 654	423

Wartość odpisów wartość zapasów na 31 marca 2018 r. wyniosła 544 tys. zł (2017: 523 tys. zł). Grupa nie dokonała odwrócenia odpisów w związku z wzrostem wartości zapasów. Zmiana wartości odpisów między latami wynika wyłącznie ze sprzedaży przez Grupę zapasów objętych odpisami.

6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-18	31-gru-17
Należności z tytułu dostaw i usług	2 428	2 461
Pozostałe należności	1 119	1 217
Należności z tytułu podatków	3 769	3 728
Rozliczenia międzyokresowe	887	251
	8 203	7 657

Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe z tytułu trwałej utraty wartości wyniósł na dzień 31 marca 2018 r.: 3 534 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 3 151 tys. zł), w tym 986 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 986 tys. zł).

6.6. Akcje i akcjonariat**Struktura akcjonariatu na dzień sporządzenia/przekazania sprawozdania**

Akcjonariusz	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 akcjonariusza z dnia 29.12.2016 r.

** Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 25.04.2016 r.

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu za rok obrotowy 2017, czyli od dnia 20 kwietnia 2018 r do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca zmiany w strukturze znaczących akcjonariuszy Spółki.

Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu spółki z Grupy Kapitałowej nie wypłacały dywidendy.

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. spółki z Grupy Kapitałowej wypłaciły dywidendę w wysokości 61 tys. zł, w tym do podmiotów powiązanych 58 tys. zł..

6.7. Zysk przypadający na jedną akcję**Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję za okres zakończony 31.03.2018 r.**

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 marca 2018 roku i na 31 marca 2017 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	01-sty-18 31-mar-18	01-sty-17 31-mar-17
Podstawowy zysk/(strata)	263	3 450

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-mar-18	31-mar-17
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	20 014 797	20 014 797
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	20 014 797	20 014 797
	31-mar-18	31-mar-17
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 zysk/(strata) na jedną akcję	0,01	0,17
Rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję	0,01	0,17

6.8. 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-mar-18	31-gru-17
<i>w tysiącach złotych</i>		
Kredyty bankowe	27 748	28 466
Pożyczki	17 443	17 320
<i>w tym:</i>		
część długoterminowa	24 368	24 114
część krótkoterminowa	20 823	21 672
Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31-mar-18	31-gru-17
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	20 823	21 672
powyżej 1 roku do 3 lat	10 872	9 174
powyżej 3 do 5 lat	2 743	3 989
powyżej 5 lat	10 753	10 951
Kredyty i pożyczki razem	45 191	45 786
Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)	31-mar-18	31-gru-17
<i>w tysiącach złotych</i>		
w walucie polskiej	41 800	42 294
w walutach obcych	3 391	3 492
Kredyty i pożyczki razem	45 191	45 786

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Nr umowy data zawarcia	Przyzna na kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Deutsche Bank PBC S.A.	KNK/1207991 26.04.2012	4 515	2 700	30.04.2027	Zmienne	Depozyt pieniężny 31 tys. EUR; hipoteka na nieruchomości do kwoty 1 575 tys. EUR; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach Komplementariusza; pełnomocnictwo do dysponowania innymi rachunkami; weksel własny in blanco; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; poręczenie WIKANA S.A.; cesja z gwarancji bankowej
Deutsche Bank PBC S.A.	KNK/1300999 17.01.2013	1 868	690	01.02.2021	Zmienne	Hipoteka do kwoty 675 tys. EUR na nieruchomości należącej do kredytobiorcy; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości na kwotę nie mniejszą niż 5 060 tys. zł; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.; weksel własny in blanco poręczony przez WIKANA S.A.; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo nieodwołalne do dysponowania rachunkiem bieżącym i innymi rachunkami prowadzonymi przez Bank; bezterminowe poręczenie WIKANA SA wg. Prawa cywilnego do kwoty 675 tys. EUR; cesja praw z gwarancji bankowej wystawionej na zabezpieczenie płatności z tytułu umów najmu ustanowienie depozytu pieniężnego w minimalnej wysokości 21 tys. EUR
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/233/2000 15.12.2000	1 719	1 549	20.08.2045	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 2 579 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 56 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe, umowa ubezpieczenia na sumę 150 tys. zł
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/83/2002 24.07.2002	2 900	1 946	25.01.2037	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 4 380 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 124 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/15/2002 27.09.2002	4 000	3 472	25.12.2038	Zmienne	Hipoteki kaucyjne do kwoty 6 000 tys. zł, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 171 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/64/2003 27.05.2003	7 300	4 045	25.08.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 10.950 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 335 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe

Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/10 58/2006 05.09.2006	2 454	1 402	25.04.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 3 681 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 120 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/10 59/2006 05.09.2006	4 164	2 419	25.07.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 6 246 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 196 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
Bank Ochrony Środowiska S.A.	S/94/07/2012 /1144/K/IN W/EKO/EK O 13.09.2012	7 420	659	16.08.2019	Zmienne	Hipoteka do kwoty 11 130 tys. zł na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste osobie fizycznej; zgoda została udzielona odpłatnie, ustanowiono hipotekę do kwoty 11 130 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej z nieruchomości, na której ustanowiono hipotekę, pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym kredytobiorcy prowadzonym przez kredytodawcę, weksel własny in blanco poręczony przez WIKANA S.A.
Nadsański Bank Spółdzielczy	473051/03/K /OBD/16 10.11.2016	5 335	2 599	30.09.2018	Zmienne	Hipoteka umowna łączna do kwoty 9 069 tys. zł na nieruchomościach, na których ma być realizowane inwestycja, globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z umów sprzedaży lokali, przewłaszczenie praw do dokumentacji budowlanej z warunkiem zawieszającym, weksel własny in blanco poręczony przez WIKANA S.A., pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi, oświadczenie o poddaniu się egzekucji kredytobiorcy i poręczyciela
mBank Hipoteczny S.A.	NR 17/0051 24.08.2017	31 495	3 937	28.08.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodne z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia, przelew bezwarunkowy.
mBank Hipoteczny S.A.	NR 17/0055 05.10.2017	18 710	2 330	28.09.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodne z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółki, Komplementariusza i WIKANA S.A., pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia, przelew bezwarunkowy.
Razem		112 209	27 748			

* kwota limitu została zmieniona na podstawie aneksu co zostało opisane w nocie 14.

Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Przyzna na kwota pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	zabezpieczenia
Agnieszka Buchajska	05.07.2013	300	416	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	22.05.2013	70	90	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	31.12.2015	95	110	31.12.2018	Zmienne	
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Renale Management Limited)	13.09.2013	3 530	3 668	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	150	189	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Ipnihome Limited)	30.10.2012	1 300	1 307	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	100	126	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	31.12.2015	110	127	31.12.2018	Zmienne	
Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej	231/2011/Wn 03/OA-MO-KU/P 14.06.2011 z późn. zm.	4 062	1 820	20.12.2020	Zmienne	Weksel, hipoteka na nieruchomościach, cesje praw, sądowy zastaw na ruchomościach
Sanwil Holding S.A.	21.11.2013	700	811	31.01.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
	03.07.2013	357	420	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	30.12.2013	1 000	1 154	31.01.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	03.07.2012	2 000	2 581	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
VALUE FIZ	31.08.2017	4 300	4 522	31.12.2018	stałe	weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Pozostałe		-	103			Brak
Razem		18 074	17 443			

6.9. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-18 31-mar-18	01-sty-17 31-gru-17
Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu	33 739	39 256
Koszty emisji na początek okresu	-	-
<i>Wpływy z emisji obligacji</i>	-	6 516
<i>Koszty emisji w prezentowanym okresie</i>	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto		6 516
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie		24
Naliczone odsetki w okresie	839	3 226
Splata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	(223)	(925)
Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(574)	(2 746)
Wykup obligacji	-	(11 612)
Razem	33 781	33 739
Część krótkoterminowa	33 781	33 739
Część długoterminowa	-	-
Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu	33 781	33 739

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii B wyemitowane przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (dawniej WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.)	22 000	Oprocentowanie stałe	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez wybrane spółki z Grupy Kapitałowej WIKANA, w tym przez WIKANA S.A., przewłaszczenie części akcji wybranych spółek z Grupy Kapitałowej WIKANA S.A. stanowiących własność WIKANA S.A.	31.12.2018
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.	5 000	Oprocentowanie stałe	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji.	31.12.2018
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	6 516	Oprocentowanie stałe	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez Spółkę.	31.12.2018

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-18	31-gru-17
do 12 miesięcy	33 781	33 739
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	33 781	33 739

6.10. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-18	31-gru-17
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	16 010	16 020
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	2 524	2 457
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	8 702	8 735
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 694	4 738
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	90	90
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	13 934	13 845
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 150	6 892
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 249	1 034
Zobowiązania publicznoprawne	1 265	662
Pozostałe zobowiązania	5 040	5 027
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych	130	130
Razem	29 944	29 865

6.11. Zobowiązania warunkowe

Spółki Grupy Kapitałowej posiadają wobec siebie zobowiązania warunkowe z tytułu kredytów, pożyczek i wyemitowanych obligacji. Informacje o zaciągniętych zobowiązaniach warunkowych z w/w tytułów zostały ujęte w nocie 6.8 oraz 6.9.

Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień sporządzenia tego sprawozdania, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 6 209 tys. zł, z czego:

- 4 699 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 25 października 2017 r. Spółka zmodyfikowała podstawę prawną pozwu, żądając od pozwanej spółki zwrotu nienależnego świadczenia w kwocie: 4 398 tys. zł. Powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 1 510 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 25 stycznia 2017 r. o zapłatę kwoty: 469 tys. zł na rzecz spółki prawa handlowego, której danych Spółka nie udostępnia z uwagi na ochronę dobra, jakim jest nie pogarszanie sytuacji procesowej Spółki. Powództwo oceniane jest jako niezasadne.

Zdaniem Zarządu ryzyko niekorzystnego rozstrzygnięcia powyższych sporów jest mniejsze niż 50% i w związku z tym nie utworzono rezerwy na powyższe ryzyka.

6.12. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2018 r.	2 029	2 998	87	5 114
Zwiększenia/Utworzenie	-	350	-	350
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(1 988)	(2 203)	-	(4 191)
Wartość na dzień 31 marca 2018 r.	41	1 145	87	1 273
Część długoterminowa	-	-	9	9
Część krótkoterminowa	41	1 145	78	1 264
Wartość na dzień 31 grudnia 2017 r.				
Część długoterminowa	-	-	9	9
Część krótkoterminowa	2 029	2 998	78	5 105

6.13. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat. Zaliczki otrzymane od kontrahentów są przedstawione w podziale na wskazane poniżej projekty. Poza tym w pozycji tej wykazano dotacje w kwocie 2 684 tys. zł.

w tysiącach złotych	31-mar-18	31-gru-17
Inwestycja Sky House	5 643	1 885
Inwestycja Zielone Tarasy	6 022	3 727
Inwestycja Osiedle Marina	2 498	5 634
Inwestycja Świerkowa Aleja	133	149
Inwestycja Miasteczko Wikana	528	472
Inwestycja Nova Targowa	3 839	3 546
Inwestycja Misjonarska 12	-	56
Inwestycja Klonowy Park	-	74
Dotacje	2 684	2 774
<i>w tym długoterminowe</i>	2 326	2 416
<i>w tym krótkoterminowe</i>	358	358
Zaliczki z tytułu sprzedaży gruntów	-	400
Zaliczki z tytułu sprzedaży nieruchomości komercyjnej	900	-
	22 247	18 717

6.14. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Grupa Kapitałowa, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i Urzędu Skarbowego, wypłaca kadrze zarządzającej wynagrodzenia na podstawie umów o świadczenie usług i wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji.

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-18 31-mar-18	01-sty-17 31-mar-17
Wynagrodzenie kadry zarządzającej	102	54

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-18 31-mar-18	01-sty-17 31-mar-17
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	38	38

6.15. Transakcje z podmiotami powiązanymi**Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi**

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-18 31-mar-18	01-sty-17 31-mar-17	31-mar-18	31-gru-17
<i>Agnieszka Buchajska</i>	2	6	3	1
<i>Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą</i>	15	-	-	-
Sprzedaż produktów i usług	17	6	3	1

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-18	01-sty-17	31-mar-18	31-gru-17
	31-mar-18	31-mar-17		
<i>Agnieszka Buchajska</i>	118	112	54	49
<i>Podmiot powiązany z Robertem Pydzikiem</i>	-	142	-	-
<i>Agnieszka Maliszewska</i>	32	37	1	-
Zakup produktów i usług	150	291	55	49

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
		31-gru-17	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	
<i>Buchajska Agnieszka</i>	666	-	-	9	-	678
<i>Buchajski Adam</i>	43	-	-	-	-	43
<i>Sanwil Holding S.A.</i>	4 890	-	-	76	-	4 966
<i>Palametra Holdings Limited</i>	5 210	-	-	81	-	5 291
<i>Ipnihome Limited</i>	125	-	-	2	-	127
<i>VALUE FIZ</i>	4 416	-	-	106	-	4 522
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	15 350	-	-	274	-	15 624

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-18	01-sty-17	31-mar-18	31-gru-17
	31-mar-18	31-mar-17		
<i>Ipnihome Limited</i>	-	-	270	270
<i>Buchajski Adam</i>	-	-	1 770	1 770
<i>Buchajski Robert</i>	-	-	-	-
<i>Misiak Krzysztof</i>	-	-	-	-
<i>Buchajska Agnieszka</i>	-	-	-	-
<i>FIZ WIKANA</i>	-	-	-	-
<i>Zambud</i>	-	-	-	-
<i>VALUE FIZ</i>	44	-	2 723	2 679
Pozostałe zobowiązania	44	(2 451)	4 763	4 719

6.16. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

Wartość odpisów aktualizujących środki trwałe oraz wartości niematerialne nie uległa zmianie w porównaniu do 31 grudnia 2017 r.

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 maja 2018 roku

7. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 01 stycznia do 31 marca 2018 r. w tysiącach złotych	Nota	01-sty-18	01-sty-17
		31-mar-18 (dane niebadane)	31-mar-17 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6.2	663	846
Koszt własny sprzedaży		(401)	(364)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		262	482
Koszty sprzedaży		(2)	(38)
Koszty ogólnego zarządu		(212)	(321)
Pozostałe przychody operacyjne		6	78
Pozostałe koszty operacyjne		(23)	(44)
Zyski (Straty) z inwestycji		156	170
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		188	327
Koszty finansowe		(242)	(826)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		(54)	(499)
Podatek dochodowy		-	-
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		(54)	(499)
Działalności zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk/(Strata) netto		(54)	(499)
Inne całkowite dochody (netto)			
Aktualizacja wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży		-	-
Całkowite dochody ogółem		(54)	(499)
Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję			
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		(0,00)	(0,02)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		(0,00)	(0,02)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję			
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		(0,00)	(0,02)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		(0,00)	(0,02)

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 maja 2018 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 31 marca 2018 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31-mar-18 (dane niebadane)	31-gru-17
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		30	35
Wartości niematerialne		8	10
Nieruchomości inwestycyjne		4 852	4 853
Udzielone pożyczki		7 854	9 578
Pozostałe inwestycje długoterminowe		10 985	10 985
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 907	1 860
Aktywa trwałe razem		25 636	27 321
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8.1	18 523	18 393
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		9 446	10 267
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		247	33
Aktywa obrotowe razem		28 216	28 694
Aktywa razem		53 852	56 015

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 maja 2018 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 31 marca 2018 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31-mar-18 (dane niebadane)	31-gru-17
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		40 030	40 030
Kapitał z aktualizacji wyceny		504	504
Kapitał zapasowy		67 067	67 067
Zyski (straty) zatrzymane		(75 422)	(75 368)
Kapitał własny razem		32 179	32 233
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		4 967	5 311
Rezerwy	8.2	9	9
<i>w tym rezerwy na świadczenia pracownicze</i>	8.2	9	9
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		2 091	2 120
Zobowiązania długoterminowe razem		7 067	7 440
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		11 563	11 351
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		2 009	2 044
Rezerwy	8.2	1 004	2 917
<i>w tym rezerwy na świadczenia pracownicze</i>	8.2	77	77
Przychody przyszłych okresów		30	30
Zobowiązania krótkoterminowe razem		14 606	16 342
Zobowiązania razem		21 673	23 782
Kapitał własny i zobowiązania razem		53 852	56 015

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 maja 2018 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-18 31-mar-18 (dane niebadane)	01-sty-17 31-mar-17 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Strata netto za okres	(54)	(499)
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	7	10
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(140)	(153)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	1	1
Koszty finansowe	238	821
Zmiana stanu zapasów	(129)	(1 630)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	394	(311)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(1 913)	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	153	816
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 444)	(945)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	35	1 878
Pożyczki udzielone	-	(9 420)
Splata udzielonych pożyczek	1 613	360
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 648	(7 182)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wykup obligacji	-	(7 612)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	450	20 739
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(440)	(2 295)
Odsetki zapłacone	-	(1 033)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	10	9 799
Przepływy pieniężne netto, razem	214	1 672
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	33	42
Środki pieniężne na koniec okresu	247	1 714
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Choleta
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 maja 2018 roku

Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 01 stycznia do 31 marca 2018 r.

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2017 r.	40 030	-	67 067	504	(72 452)	35 149
Całkowite dochody	-	-	-	-	(499)	(499)
– Wynik za okres	-	-	-	-	(499)	(499)
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 marca 2017r.	40 030	-	60 067	504	72 951	34 650
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2018 r.	40 030	-	67 067	504	(75 368)	32 233
Całkowite dochody	-	-	-	-	(54)	(54)
– Wynik za okres	-	-	-	-	(54)	(54)
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 marca 2018 r.	40 030	-	67 067	504	(75 422)	32 179

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 maja 2018 roku

8. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego**8.1. Zapasy**

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-18	31-gru-17
Produkcja w toku	18 402	18 272
Wyroby gotowe	121	121
	18 523	18 393

Podział zapasów na dzień 31 marca 2018 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Produkcja w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	3 156	(51)
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	272	-
Inwestycja Niecała Lublin	3 551	-
Inwestycja Przemysł Osiedle Leszczyńskiego	3 864	-
Inwestycja Lublin Al. Kraśnicka	6 033	-
Inwestycja Sky House Lublin	-	172
Inwestycja Podpromie Rzeszów	240	-
Inwestycja Orzechowa	1 231	-
Pozostałe	55	-
	18 402	121

Wartość odpisów aktualizujących zapasy na dzień 31 marca 2018 r. wyniosła 106 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 106 tys. zł) Zmiana wartości odpisów (odwrócenie) między latami wynika wyłącznie ze sprzedaży przez Spółkę zapasów objętych odpisami. Spółka nie dokonała nowych odpisów w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem.

8.2. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2018 r.	1 954	886	86	2 926
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(1 913)	-	-	(1 913)
Wartość na dzień 31 marca 2018 r.	41	886	86	1 013
Część długoterminowa	-	-	9	9
Część krótkoterminowa	41	886	77	1 004
Wartość na dzień 31 grudnia 2017 r.				
Część długoterminowa	-	-	9	9
Część krótkoterminowa	234	886	77	1 197

8.3. Transakcje z podmiotami powiązаныmi**Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24**

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-18 31-mar-18	01-sty-17 31-mar-17	31-mar-18	31-gru-17
Sprzedaż produktów i usług	830	1 040	6 272	7 097

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-18 31-mar-18	01-sty-17 31-mar-17	31-mar-18	31-gru-17
Zakup produktów i usług				
Zakup produktów i usług	92	76	904	1 029

	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień	
	31-gru-17	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-mar-18
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)						
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	9 579	-	(1 830)	140	(35)	7 854

<i>w tysiącach złotych</i>	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień	
	31-gru-17	Zaciągnięcia	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-mar-18
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)						
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	16 662	450	(820)	238	-	16 530

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 maja 2018 roku

9. Opis organizacji Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi Jednostka Dominująca oraz jednostki zależne. Szczegółowe informacje o Grupie Kapitałowej prezentowane są w punkcie 3 Skonsolidowanego raportu kwartalnego za okres 01.01.2018-31.03.2018 r.

10. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej

Zarząd Spółki wskazuje, że zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie nastąpiły żadne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej, w tym w wyniku: połączenia jednostek, przejęcia lub sprzedaży jednostek z Grupy Kapitałowej czy utraty kontroli nad jednostką/jednostkami zależnymi. Ponadto, w omawianym czasie nie miały miejsca zdarzenia takie jak: utrata czy uzyskanie kontroli nad inwestycjami długoterminowymi, ani zdarzenia dotyczące podziału, restrukturyzacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki wskazuje jednocześnie, że w okresie sprawozdawczym została podjęta decyzja o dalszym upraszczaniu struktury Grupy Kapitałowej WIKANA i usprawnianiu jej działania poprzez ograniczenie liczby podmiotów. W tym celu zostały wytypowane kolejne spółki zależne przeznaczone do połączenia w trybie art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą.

11. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym i do dnia publikacji sprawozdania

Poza umowami znaczącymi dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej, o których mowa w punkcie 14 niniejszego sprawozdania, za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce na przestrzeni I kwartał 2018 r., Zarząd Spółki uznaje:

- uzgodnienie w dniu 23 stycznia 2018 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. z obligatariuszami zmiany warunków obligacji, wyemitowanych przez spółkę w ramach serii A, w zakresie: zmiany terminu wykupu obligacji z określonego na dzień 23 stycznia 2018 r. na dzień 31 grudnia 2018 r., zmiany oprocentowania obligacji ze zmiennego na stałe oraz odpowiedniego wydłużenia terminu obowiązywania zabezpieczenia roszczeń z tytułu obligacji (szczegóły: raport bieżący nr 2/2018);
- złożenie w dniu 23 stycznia 2018 r. przez Panią Joannę Grzelczak rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 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 Rybojada z powierzeniem Mu pełnienia funkcji Członka Rady od dnia 1 lutego 2018 r. (raport bieżący nr 5/2018);
- skierowanie w dniu 5 marca 2018 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (w związku ze zmianą komplementariusza działająca obecnie jako WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.) oraz WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k., działająca jako inwestor zastępczy, do INVEST PARTNER Arkadiusz Matuła Sp.k. („Wykonawca”) oświadczenia o odstąpieniu od umowy o wykonanie robót budowlanych, polegających na realizacji (w dwóch etapach) trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (A, B, C), wraz z garażami podziemnymi, instalacjami oraz zagospodarowaniem terenu, w ramach etapu „B4” inwestycji pod nazwą „Sky House” w Lublinie, w zakresie niezrealizowanej części zadania inwestycyjnego, wraz z wezwaniem Wykonawcy do zapłaty kary umownej w wysokości ok. 0,94 mln zł, w związku ze stwierdzonym opóźnieniem w realizacji przedmiotu umowy z winy Wykonawcy (raport bieżący 7/2018);
- ogłoszenie w dniu 6 marca 2018 r. przez Sąd Apelacyjny w Lublinie wyroku w sprawie z powództwa kontrahenta Spółki, zgodnie z którym zasądzono od Spółki na rzecz wspomnianego kontrahenta zapłatę kwoty 0,87 mln zł, powiększonej o kwotę należnych odsetek (0,76 mln zł) oraz zwrot kosztów podstępowań (łącznie 0,09 mln zł) (raport bieżący 8/2018);
- uzgodnienie w dniu 30 marca 2018 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A.) z jedynym obligatariuszem zmiany warunków obligacji, wyemitowanych przez spółkę w ramach serii A, w zakresie: zmiany terminu wykupu obligacji z określonego na dzień 31 marca 2018 r. na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz odpowiedniego wydłużenia terminu obowiązywania zabezpieczenia roszczeń z tytułu obligacji (szczegóły: raport bieżący nr 9/2018);
- skierowanie w dniu 13 kwietnia 2018 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. (w związku ze zmianą komplementariusza działająca obecnie jako WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.) oraz WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o., działająca jako inwestor zastępczy, do HEN-BUD Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie („Wykonawca”) oświadczenia o odstąpieniu od umów o wykonanie robót budowlanych, polegających na realizacji trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych („B1”, „B7” i „B8”) z usługami i wielostanowiskowym garażem podziemnym, wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą i trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych („B2”, „B3” i „B6”) z wielostanowiskowym garażem podziemnym, wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, w ramach pierwszego i drugiego etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Marina B” w Lublinie, w zakresie niezrealizowanych części zadań inwestycyjnych, ze skutkiem na dzień złożenia oświadczeń, wraz z wezwaniem Wykonawcy do zapłaty kary umownej w łącznej wysokości ok. 1,06 mln zł, w związku ze stwierdzonym opóźnieniem w realizacji przedmiotów ww. umów z winy Wykonawcy (raport bieżący 11/2018).

12. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za I kwartał 2018 r.

Spółka nie publikuje prognoz wyników.

13. Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Liczba akcji WIKANA S.A. będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

	LICZBA AKCJI/GŁOSÓW NA WZA SPÓŁKI (SZT.)	WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI (PLN)	UDZIAŁ W KAPITALE SPÓŁKI/GŁOSACH NA WZA SPÓŁKI (%)
ZARZĄD	0	0	0
RADA NADZORCZA, w tym:	524 815	1 049 630	2,62
BUCHAJSKI ADAM	524 815	1 049 630	2,62
RAZEM:	524 815	1 049 630	2,62

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu za rok obrotowy 2017, czyli od dnia 20 kwietnia 2018 r. do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania akcji i uprawnień do nich ze strony osób zarządzających i nadzorujących.

14. Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej

Na przestrzeni I kwartału 2018 roku spółki z Grupy Kapitałowej, poza umowami przenoszącymi własność lokali, były stronami także następujących umów handlowych:

- w dniu 23 lutego 2018 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Spółka komandytowa – jako podmiot korzystający z zabudowanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Wadowickiej 9, w dzielnicy Podgórze (dalej: „Nieruchomość”), stanowiącej obecnie własność PKO Leasing Spółka Akcyjna (dalej: „PKO Leasing”) – zawarła z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA aneks do przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży Nieruchomości, na mocy którego, w związku z wykreśleniem hipotek obecnie obciążających Nieruchomość, strony aneksu ustaliły nowy termin zawarcia umowy przyrzeczonej z pierwotnie określonego do dnia 30 czerwca 2018 r. na do dnia 31 sierpnia 2018 r., przy zachowaniu warunku pod jakim ma zostać zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży Nieruchomości, jakim jest nabycie Nieruchomości przez Spółkę od PKO Leasing oraz nieznacznie zmieniły także wartość umowy sprzedaży Nieruchomości (raport bieżący n 6/2018);
- w dniu 10 maja 2018 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. zawarła z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą: „ZT INVEST Zbigniew Tarłowski” z siedzibą w Zamościu umowę o kompleksową realizację wykonania budynku mieszkalnego wielorodzinnego „C”, wraz z infrastrukturą zewnętrzną oraz zagospodarowaniem terenu, jako ostatniego etapu inwestycji pod nazwą „Klonowy Park”, realizowanej przy ul. Sowiakowskiego w Janowie Lubelskim (raport bieżący nr 13/2018).

15. Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe

W okresie sprawozdawczym, jak i do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, z podmiotami powiązanymi nie były zawierane transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

16. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach

Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących kredytów i pożyczek zostały zamieszczone w punkcie 6.8. informacji dodatkowej do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w kolumnie zabezpieczenia.

Poza powyższym Spółka, ani podmioty od niej zależne, nie udzielały poręczeń kredytu lub pożyczki, ani gwarancji, których łączna wartość byłaby znacząca, w tym stanowiłaby równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

17. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej

W okresie zakończonym 31 marca 2018 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową.

Na dzień 31 marca 2018 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosi 89 692 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, leasingu finansowego, wyemitowanych obligacji, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 19 921 tys. zł odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i niezakończonych projektach deweloperskich). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 90 956 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 71 035 tys. zł, tj.

pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określoną MSR 18) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po podpisaniu aktów notarialnych przez klientów. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań, np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu Spółki należy zdecydowanie wykluczyć.

W okresie pierwszych trzech miesięcy 2018 roku i do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich:

- zawarła umowy dotyczące realizacji następujących projektów deweloperskich: budynku „M1” w ramach inwestycji „Parkowa Dzielnica” w Przemysłu oraz budynku „C” w ramach inwestycji „Klonowy Park” w Janowie Lubelskim;

- przygotowuje się do rozpoczęcia realizacji kolejnych projektów deweloperskich zlokalizowanych w województwach lubelskim i podkarpackim.

Według stanu na dzień 31 marca 2018 roku w ofercie Grupy Kapitałowej znajdowały się projekty deweloperskie z łączną liczbą 225 lokali, z czego 188 znajdowało się w budowie.

Przychody z najmu (segment najem powierzchni) w okresie pierwszych trzech miesięcy 2018 r. wyniosły 1 719 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca br. Grupa Kapitałowa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 1 285 tys. zł.

W wyniku powyższego Grupa Kapitałowa wypracowała w okresie sprawozdawczym 14 865 tys. zł przychodów względem 21 462 tys. zł w okresie porównawczym. Przy jednoczesnym obniżeniu kosztu własnego sprzedaży z 15 343 tys. zł (za I kwartał 2017 r.) do 12 059 tys. zł, w okresie sprawozdawczym osiągnięto skonsolidowany zysk brutto na sprzedaży w wysokości 2 806 tys. zł (6 119 tys. zł za I kwartał 2017 r.). Grupa Kapitałowa zakończyła I kwartał 2018 r. zyskiem netto na poziomie 263 tys. zł (względem zysku netto na poziomie 3 450 tys. zł po I kwartale 2017 r.).

Emitent informuje jednocześnie, że wartość umów przedwstępnych i deweloperskich podpisanych do 31 marca 2018 r., dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane klientom, czyli dla których w związku z przyjętymi zasadami ich księgowania do dnia bilansowego nie zostały rozpoznane przychody ze sprzedaży, wyniosła 33 019 tys. zł, w tym dla inwestycji realizowanych w: Lublinie – 34 036 tys. zł, Zamościu – 142 tys. zł, Rzeszowie – 13 251 tys. zł i Tarnobrzegu – 5 250 tys. zł.

Zarząd Spółki zamierza nadal podejmować działania mające na celu poprawę sytuacji finansowej Grupy, w tym między innymi poprzez skupienie działalności w kluczowym dla Grupy segmencie deweloperskim.

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

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

Zarząd Spółki dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej Grupy Kapitałowej w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Podstawowym celem analizy było określenie źródeł spłaty zobowiązań krótkoterminowych Grupy Kapitałowej, wynikających przede wszystkim z tytułu wyemitowanych obligacji i zaciągniętych kredytów oraz zobowiązań handlowych (w tym zobowiązań wynikających z realizowanych projektów deweloperskich).

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

- wpływy z nowych umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie lub wprowadzonych do oferty Grupy Kapitałowej po 31.03.2018 roku,
- wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 31.03.2018 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach,
- wpływy z wynajmu powierzchni w posiadanych obiektach komercyjnych,
- procesu dezinvestycji obejmującego zbycie wybranych aktywów, w ramach przyjętego przez Zarząd Spółki planu optymalizacji struktury aktywów poprzez sprzedaż wybranych składników majątku trwałego (np. istniejących nieruchomości niedeweloperskich lub niektórych projektów niemieszkaniowych).

Ponadto Zarząd Spółki analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności Grupy Kapitałowej wspierających obsługę zobowiązań finansowych i handlowych. W ramach powyższych działań prowadzone są prace nad pozyskaniem kredytów bankowych finansujących realizację projektów deweloperskich oraz emisjami obligacji, z których środki są i zostaną użyte do refinansowania dotychczasowych zobowiązań oraz finansowania projektów deweloperskich.

Powyższe nie stanowią katalogu zamkniętego, a ich realizacja będzie uzależniona od warunków finansowych i korzyści jakie przyniosą Grupie.

Widoczne ożywienie na rynku mieszkaniowym umożliwi, zdaniem Zarządu Spółki, realizację planów sprzedażowych mieszkań w skali, która zapewni niezakłócone kontynuowanie działalności, w tym spłatę wymagalnych zobowiązań.

W przyszłych okresach przewidywane jest kontynuowanie dotychczasowej działalności Grupy Kapitałowej. Istotną część projektów deweloperskich będzie realizowana w ramach spółek celowych, tak więc wiodącą rolę będzie odgrywać wynik skonsolidowany Grupy Kapitałowej.

Strategia rozwoju spółek deweloperskich z Grupy Kapitałowej na najbliższy, co najmniej 12 miesięczny okres skoncentruje się na następujących kierunkach:

- prowadzeniu działań w kierunku istotnego zwiększenia tempa i skali działalności, w tym rozpoczęcia realizacji inwestycji na posiadanych gruntach,
- umacnianiu pozycji Spółki wśród innych firm deweloperskich, dalszym rozszerzaniu zakresu prowadzonej działalności i wzmacnianiu pozycji na rynkach, na których Spółka jest obecna,
- konsekwentnym zwiększaniu liczby sprzedawanych lokali przy jednoczesnym dbaniu o rentowność prowadzonej działalności,
- dostosowywaniu harmonogramu realizacji kolejnych projektów do bieżącej i dającej się przewidzieć koniunktury na rynku nieruchomości przy założeniu utrzymania optymalizacji ponoszonych przez Spółkę nakładów i otrzymywanych wpływów oraz stopnia bieżącej płynności,
- dążeniu do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów deweloperskich.

W zakresie segmentu odnawialnych źródeł energii oraz segmentu nieruchomości komercyjnych Zarząd Spółki nie wyklucza dezinwestycji w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania żadne decyzje w tym zakresie nie zostały podjęte.

W zakresie nieruchomości komercyjnych Zarząd Spółki nie wyklucza dezinwestycji w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Spółka komandytowa – jako podmiot korzystający z zabudowanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Wadowickiej 9, w dzielnicy Podgórze (Nieruchomość), stanowiącej obecnie własność PKO Leasing Spółka Akcyjna – zawarła z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą przedwstępną warunkową umowę sprzedaży Nieruchomości (szczegóły: raport bieżący nr 35/2017).

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 maja 2018 roku