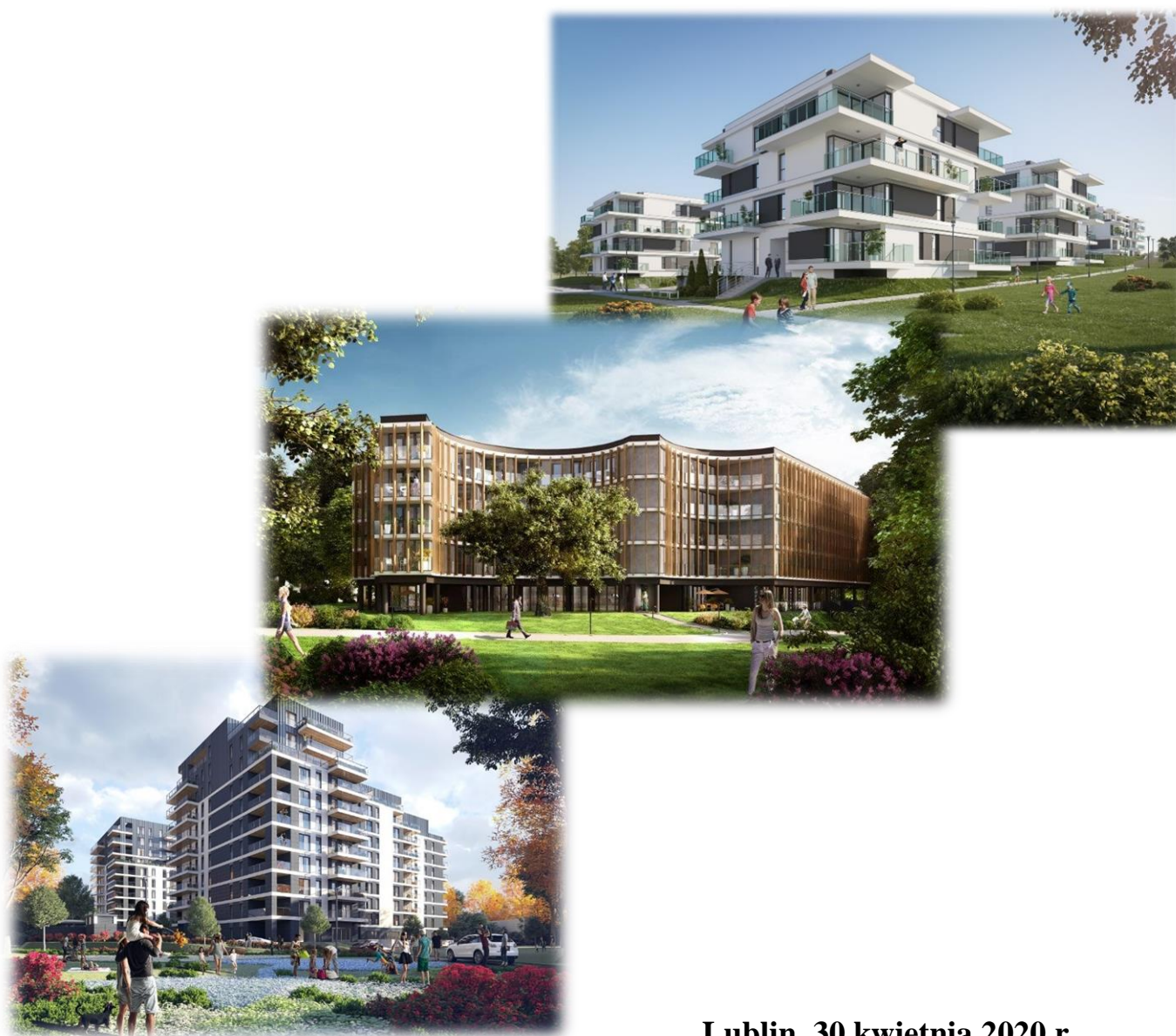


**WIKANA S.A.**  
**Sprawozdanie finansowe**  
**za okres 01.01.2019-31.12.2019**



**Lublin, 30 kwietnia 2020 r.**

## Spis treści

1.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	4
2.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
3.	Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	7
4.	Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	9
5.	Dodatkowe informacje i objaśnienia .....	10
5.1.	Dane Spółki .....	10
5.2.	Oświadczenie o zgodności z MSSF .....	10
5.3.	Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie .....	10
5.4.	Skutki wdrożenia MSSF 16 w WIKANA S.A. ....	12
5.5.	Podstawa sporządzania sprawozdania finansowego .....	15
5.6.	Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości .....	15
5.7.	Ustalanie wartości godziwej .....	24
5.8.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe .....	24
5.9.	Sezonowość .....	24
5.10.	Zmiany zasad rachunkowości .....	24
6.	Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego .....	25
6.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności .....	25
6.2.	Przychody ze sprzedaży .....	27
6.3.	Pozostałe przychody operacyjne .....	27
6.4.	Koszty w układzie rodzajowym .....	27
6.5.	Pozostałe koszty operacyjne .....	28
6.6.	Zyski z inwestycji .....	28
6.7.	Koszty finansowe .....	28
6.8.	Podatek dochodowy .....	28
6.9.	Rzeczowe aktywa trwałe .....	30
6.10.	Wartości niematerialne .....	32
6.11.	Nieruchomości inwestycyjne .....	33
6.12.	Pozostałe inwestycje długoterminowe .....	34
6.13.	Krótkoterminowe aktywa finansowe (pożyczki udzielone) .....	35
6.14.	Pozostałe aktywa długoterminowe .....	36
6.15.	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży .....	36
6.16.	Podatek odroczony .....	36
6.17.	Zapasy .....	37
6.18.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	38
6.19.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	38
6.20.	Akcje i akcjonariat .....	39
6.21.	Zysk przypadający na jedną akcję .....	40
6.22.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek .....	41
6.23.	Zobowiązania z tytułu obligacji .....	44
6.24.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego .....	44
6.25.	Zmiany wartości bilansowych zobowiązań związanych z finansowaniem działalności jednostki .....	44
6.26.	Przychody przyszłych okresów .....	44

6.27.	Rezerwy.....	44
6.28.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	45
6.29.	Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem kursowym .....	45
6.30.	Leasing Operacyjny.....	51
6.31.	Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe.....	51
6.32.	Zobowiązania warunkowe .....	51
6.33.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej .....	53
6.34.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	53
6.35.	Podmioty zależne.....	56
6.36.	Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego .....	58
6.37.	Istotne informacje nt. działalności Spółki w okresie 1 stycznia 2019 - 31 grudnia 2019 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania .....	59
6.38.	Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych .....	59

## 1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.			
w tysiącach złotych	Nota	01-sty-19	01-sty-18
		31-gru-19	31-gru-18
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	6.2	3 222	10 668
Koszt własny sprzedaży	6.4	(1 354)	(9 300)
<b>Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży</b>		<b>1 868</b>	<b>1 368</b>
Koszty sprzedaży	6.4	-	(22)
Koszty ogólnego zarządu	6.4	(838)	(989)
Pozostałe przychody operacyjne	6.3	465	437
Pozostałe koszty operacyjne	6.5	(181)	(640)
Zyski (Straty) z inwestycji	6.6	520	768
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>1 834</b>	<b>922</b>
Koszty finansowe	6.7	(924)	(1 019)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>910</b>	<b>(97)</b>
Podatek dochodowy	6.8	(406)	-
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>		<b>503</b>	<b>(97)</b>
Działalność zaniechana		-	-
<b>Zysk/(Strata) netto</b>		<b>503</b>	<b>(97)</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty		(498)	-
Aktualizacja wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży		(498)	-
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>5</b>	<b>(97)</b>
<b>Zysk/(Strata) przypadająca na 1 akcję</b>			
Podstawowa (zł)	6.21	<b>0,03</b>	<b>(0,00)</b>
Rozwodniona (zł)	6.21	<b>0,03</b>	<b>(0,00)</b>

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Cholota*  
/Członek Zarządu/

*Grzegorz Witek*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 kwietnia 2020 roku

## 2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2019 r.			
w tysiącach złotych	Nota	31-gru-19	31-gru-18
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwale</b>			
Rzeczowe aktywa trwale	6.9	492	18
Wartości niematerialne	6.10	-	3
Nieruchomości inwestycyjne	6.11	4 897	4 666
Udzielone pożyczki	6.12	5 653	7 111
Pozostałe inwestycje długoterminowe	6.12	10 431	10 929
Pozostałe aktywa długoterminowe	6.14	330	1 563
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	247	-
<b>Aktywa trwale razem</b>		<b>22 050</b>	<b>24 290</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	6.17	19 541	11 936
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.18	7 816	15 972
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.19	114	42
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>27 471</b>	<b>27 950</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>49 521</b>	<b>52 240</b>

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Cholota*  
/Członek Zarządu/

*Grzegorz Witek*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 kwietnia 2020 roku

Na dzień 31 grudnia 2019 r. w tysiącach złotych	Nota	31-gru-19	31-gru-18
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	4	40 030	40 030
Akcje własne	4	(266)	-
Kapitał z aktualizacji wyceny	4	6	504
Kapitał zapasowy	4	64 767	67 067
Kapitał rezerwowy	4	2 300	-
Zyski zatrzymane	4	(74 961)	(75 464)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>31 876</b>	<b>32 137</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.22	2 251	3 410
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.23	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		371	-
Rezerwy	6.27	1	4
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.27	1	4
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6.16	-	-
Pozostałe zobowiązania	6.28	-	1 778
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>2 623</b>	<b>5 192</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.22	12 297	12 107
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.23	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		108	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		654	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.28	1 883	1 666
Rezerwy	6.27	75	1 133
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.27	75	46
Przychody przyszłych okresów	6.26	5	5
<i>w tym dotacje</i>	6.26	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>15 022</b>	<b>14 911</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>17 645</b>	<b>20 103</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>49 521</b>	<b>52 240</b>

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Cholota*  
/Członek Zarządu/

*Grzegorz Witek*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 kwietnia 2020 roku

### 3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. w tysiącach złotych	Nota	01-sty-19 31-gru-19	01-sty-18 31-gru-18
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk/Strata netto za okres</b>		<b>503</b>	<b>(97)</b>
<b>Zapłacony podatek dochodowy</b>		-	-
Odroczony podatek dochodowy	6.16	(247)	-
<i>Korekty</i>			
Amortyzacja	6.4	112	24
Przychody z tytułu odsetek		(390)	(513)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(3)	60
Zysk z tyt. przydziału nowych udziałów w spółkach zależnych		-	57
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6.16	154	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6.16	93	-
Koszty finansowe		988	957
Przeniesienie zapasów na nieruchomości inwestycyjne		(228)	-
(Zysk)/Strata na działalności inwestycyjnej		-	(28)
Zmiana stanu zapasów		(7 605)	6 457
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		9 332	(7 819)
Zmiana stanu rezerw	6.27	(1 309)	(1 789)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów		(651)	312
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		-	(25)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>749</b>	<b>(2 404)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	155
Nabycie innych aktywów finansowych		-	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(1)	-
Odsetki otrzymane		868	220
Pożyczki udzielone		(5 586)	(935)
Pożyczki spłacone		6 334	3 465
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>1 615</b>	<b>2 905</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Nabycie akcji własnych		(265)	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		8 117	660
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(8 782)	(745)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(102)	-
Odsetki zapłacone		(1 260)	(407)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(2 292)</b>	<b>(492)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>		<b>72</b>	<b>9</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		42	33
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-	-
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>114</b>	<b>42</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

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

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

*Grzegorz Witek*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

**Lublin, 30 kwietnia 2020 roku**



#### 4. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	Kapitał zakładowy	Akcje Własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018 r.</b>	<b>40 030</b>	-	<b>67 067</b>	-	<b>504</b>	<b>(75 368)</b>	<b>32 233</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	(97)	(97)
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	(97)	(97)
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2018r.</b>	<b>40 030</b>	-	<b>67 067</b>	-	<b>504</b>	<b>(75 464)</b>	<b>32 137</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>40 030</b>	-	<b>67 067</b>	-	<b>504</b>	<b>(75 464)</b>	<b>32 137</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	503	5
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	503	503
– Inne dochody	-	-	-	-	(498)	-	(498)
Nabycie akcji własnych	-	(266)	-	-	-	-	(266)
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(2 300)	2 300	-	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>40 030</b>	<b>(266)</b>	<b>64 767</b>	<b>2 300</b>	<b>6</b>	<b>(74 961)</b>	<b>31 876</b>

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Cholota*  
/Członek Zarządu/

*Grzegorz Witek*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 kwietnia 2020 roku

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

## 5. Dodatkowe informacje i objaśnienia

### 5.1. Dane Spółki

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

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

Przedmiotem działalności Spółki zgodnie ze statutem są:

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

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2019 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku.

### 5.2. Oświadczenie o zgodności z MSSF

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

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

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

Wybuch epidemii zakażeń wirusem SARS-CoV-2 i związane z tym konsekwencje ogłoszenia stanu epidemii, może w perspektywie krótko- i długoterminowej negatywnie wpłynąć na działalność, wyniki finansowe lub perspektywy Spółki. Istotnymi obszarami, które Grupa na bieżąco monitoruje i które mogą generować największe ryzyko dla przyszłych wyników Spółki są:

- dynamika sprzedaży lokali,
- wydłużenie postępowań administracyjnych w urzędach,
- terminowość realizacji projektów,
- dostępność i warunki nowego finansowania,
- potencjalna utrata wartości posiadanego majątku.

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

#### *Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości*

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za 2019 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego za 2018 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównawczego.

#### *Zmiany wynikające ze zmian MSSF*

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

- 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 leasingobiorcom wykazywanie w bilansach aktywów i zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych, niezależnie od ich rodzaju.

Szczegóły dotyczące wdrożenia MSSF 16 zostały ujęte w nocie 5.4.

- 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.

- 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),
- 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.

- 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.

- 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.

#### **Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Spółkę**

Spółka nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2018 roku.

#### **Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)**

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

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

- MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts

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

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

- 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).

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

Spółka zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2021 r.

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

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

Spółka 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 zmienionych standardów.

- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek

Zmiana w MSSF 3 została opublikowana w dniu 22 października 2018 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Celem zmiany było doprecyzowanie definicji przedsięwzięcia (ang. business) i łatwiejsze odróżnienie przejęć „przedsięwzięć” od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń.

Spółka zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2020 r.

- Zmiany w MSR 1 i MSR 8: Definicja określenia „istotny”

Zmiany w MSR 1 i MSR 8 zostały opublikowane w dniu 31 października 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Celem zmian było doprecyzowanie definicji „istotności” i ułatwienie jej stosowania w praktyce.

Spółka zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2020 r.

- Zmiany do Odniesień do Założeń Koncepcyjnych MSSF (opublikowane dnia 29 marca 2018 roku, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie).

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

#### 5.4. Skutki wdrożenia MSSF 16 w WIKANA S.A.

Spółka podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku.

Na dzień 01 stycznia 2019 roku Spółka zidentyfikowała obecnie występujące umowy leasingu finansowego, leasingu operacyjnego i umowy nieujmowane do tej pory jako leasing, a mogące spełniać definicję leasingu zgodnie z MSSF 16. W następnym kroku Spółka określiła zasady rachunkowości i szczegółową metodologię wdrożenia nowego standardu.

Aby umowa została zakwalifikowana do umowy leasingu zgodnie z MSSF 16 muszą być spełnione następujące warunki:

- Umowa musi dotyczyć zidentyfikowanego składnika aktywów, dla którego dostawca nie ma istotnego prawa do zamiany.
- Powinna dawać korzystającemu prawo kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów przez określony czas. Oznacza to, że korzystający ma prawo do pobierania korzyści ekonomicznych płynących z wykorzystywania danego składnika oraz prawo decydowania o jego wykorzystaniu.
- Umowa musi być odpłatna.
- Okres trwania umowy leasingu jest definiowany jako nieodwoływalny okres obowiązywania umowy leasingu obejmujący także możliwe okresy przedłużenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma wystarczającą pewność, że skorzysta z tej możliwości oraz możliwe okresy wypowiedzenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma wystarczającą pewność, że nie skorzysta z tej opcji.

Ponadto możliwe są do zastosowania dwa elementy uproszczenia dotyczące umów:

- Krótkoterminowych – krótkoterminowa umowa leasingu to umowa bez możliwości zakupu składnika aktywów, zawarta na okres krótszy niż 12 miesięcy od momentu rozpoczęcia umowy. Jeżeli jednostka zdecyduje się stosować uproszczenie dla danego składnika aktywów, to musi je stosować w sposób konsekwentny dla całej klasy aktywów stanowiących przedmiot leasingu.
- Niskowartościowych – podstawą oceny „niskiej” wartości powinna być wartość nowego składnika aktywów. Odnosi się to do umów leasingu dotyczących aktywów, których wartość nie przekraczała 5 tys. USD (kiedy były nowe), co może być traktowane jako górna granica uznania za przedmiot o niskiej wartości.

Spółka skorzystała z obu uproszczeń opisanych powyżej. Zastosowanie przez Spółkę uproszczeń zobowiązuje ją do stosowania ich w całym okresie obowiązywania standardu. Zastosowane uproszczenia są udokumentowane odpowiednimi zapisami polityki rachunkowości.

MSSF 16 ma umiarkowany wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki. Wdrożenie nowego standardu wpłynęło na wzrost kosztów amortyzacji i kosztów finansowych przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztu usług (czyli kosztów najmu powierzchni biurowej prezentowanych dotychczas w kosztach ogólnego zarządu), a co za tym idzie, poprawę EBITDA. Spółka zdecydowała o nieprzekształcaniu danych porównawczych (podejście retrospektywne uproszczone), a tym samym łączny efekt pierwszego zastosowania standardu zostanie ujęty jako korekta bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania, tj. 1 stycznia 2019 r.

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

W ramach prowadzonej działalności na dzień 01 stycznia 2019 roku Spółka rozpoznała następujące aktywa/grupy aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

Aktywa/grupy aktywów z tytułu prawa do użytkowania	Wartość (w tys. zł) na 01.01.2019	ESP
Najem siedziby firmy	458	5,00%

Dla ww. umowy, Spółka jako leasingobiorca ujmuje zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według efektywnej stopy procentowej (ESP) oraz ujmuje składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Spółka określiła krańcową stopę procentową na zasadzie porównania stóp procentowych, jakie miałyby zastosowanie, o ile Spółka starałaby się pozyskać zewnętrzne finansowanie żeby zakupić dany składnik aktywów.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania są rozliczane liniowo zgodnie z okresem ich przewidywalnej ekonomicznej użyteczności.

Zgodnie z zasadami wprowadzonymi przez MSSF 16 Spółka na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznała aktywo oraz zobowiązanie z powyższych tytułów. Po zastosowaniu MSSF 16 aktywa (prawa do użytkowania aktywów ujmowane w odpowiednich pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej – razem z odpowiednimi składnikami bazowymi, których dotyczą, np. środki trwałe, nieruchomości inwestycyjne) oraz zobowiązania Spółki z tytułu leasingu wzrosły o 458 tys. zł.

Przekształcenie danych na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16, tj. na dzień 1 stycznia 2019 roku

**Na dzień 01 stycznia 2019 r.**

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 bez wpływu MSSF 16	Korekta z tytułu ujęcia umowy najmu budynku	01-sty-19 z uwzględnieniem MSSF 16
Rzeczowe aktywa trwałe	18	458	476
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>24 290</b>	<b>458</b>	<b>24 748</b>
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>27 950</b>	<b>-</b>	<b>27 950</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>52 240</b>	<b>458</b>	<b>52 698</b>
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>32 137</b>	<b>-</b>	<b>32 137</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	355	355
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>5 192</b>	<b>355</b>	<b>5 547</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	103	103
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>14 911</b>	<b>103</b>	<b>15 014</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>20 103</b>	<b>458</b>	<b>20 561</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>52 240</b>	<b>458</b>	<b>52 698</b>

Wpływ zastosowania MSSF 16 na wybrane wskaźniki zadłużenia:

	31.12.2018	01.01.2019
Wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem	61,5%	61,0%
Wskaźnik zadłużenia ogólnego (zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)	38,5%	39,0%
Wskaźnik struktury kapitału (kapitał własny/zobowiązania ogółem)	159,9%	156,3%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem/kapitał własny)	62,6%	64,0%

Wobec wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów zasadniczo w odniesieniu do gruntów, na których zrealizowano budynki mieszkalne, a w stosunku do których wydane zostało Pozwolenie na Użytkowanie przed dniem 1 stycznia 2019 r., z tą datą winno nastąpić przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Odnosnie gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania, dniem przekształcenia będzie dla takich nieruchomości dzień uprawomocnienia się decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku.

W wyniku przeprowadzonej analizy umów leasingowych, Zarząd ocenia że zastosowanie nowego standardu nie miało wpływu na prezentowane przez Spółkę wyniki finansowe i nie było potrzeby korygowania bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2019 roku. W wyniku wdrożenia standardu suma bilansowa Spółki wzrosła o niecały. 0,1 p.p., a wskaźnik zadłużenia Spółki (zobowiązania ogółem/suma bilansowa) o ok. 0,5 p.p.

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



Spółka podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością leasingobiorcy (Spółki):

Aktywa/grupy aktywów z tytułu prawa do użytkowania	Składnik aktywów bilansu
Najem siedziby firmy	Środki trwałe - budynki

Wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie finansowe za 2019 rok

W celu zapewnienia porównywalności danych za poszczególne okresy, w poniższych tabelach przedstawiono wpływ zastosowania MSSF 16 na pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na wyniki Spółki w 2019 roku.

Na dzień 31 grudnia 2019 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19 bez wpływu MSSF 16	Korekta z tytułu ujęcia umowy najmu budynku	31-gru-19 dane zaraportowane zgodnie z MSSF 16
Rzeczowe aktywa trwałe	13	479	492
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>21 571</b>	<b>479</b>	<b>22 050</b>
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>27 471</b>	<b>-</b>	<b>27 471</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>49 042</b>	<b>479</b>	<b>49 521</b>
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>31 876</b>	<b>-</b>	<b>31 876</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	371	371
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>2 252</b>	<b>371</b>	<b>2 623</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	108	108
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>14 914</b>	<b>108</b>	<b>15 022</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>17 166</b>	<b>479</b>	<b>17 645</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>49 042</b>	<b>479</b>	<b>49 521</b>

Zastosowanie nowego standardu ma również wpływ na sprawozdanie z całkowitych dochodów. W poprzednich latach koszty wynikające z umów leasingowych traktowanych przez Spółkę jako leasing operacyjny prezentowane były jako koszty usług obcych bądź koszty wynajmu nieruchomości. Od 1 stycznia 2019 roku koszty tych umów prezentowane są jako koszty amortyzacji i koszty odsetek.

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 31-gru-19 bez wpływu MSSF 16	Korekta z tytułu ujęcia umowy najmu budynku	01-sty-19 31-gru-19 dane zaraportowane zgodnie z MSSF 16
<b>Działalność kontynuowana</b>			
<b>Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>1 868</b>	<b>-</b>	<b>1 868</b>
Koszty ogólnego zarządu	(852)	14	(838)
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>1 820</b>	<b>14</b>	<b>1 834</b>
Koszty finansowe	(910)	(14)	(924)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>910</b>	<b>-</b>	<b>910</b>
Podatek dochodowy	(406)	-	(406)
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>	<b>503</b>	<b>-</b>	<b>503</b>
Działalność zaniechana	-	-	-
<b>Zysk/(Strata) netto</b>	<b>503</b>	<b>-</b>	<b>503</b>
Amortyzacja	12	102	114
Usługi obce	1 359	(116)	1 243
<b>Koszty rodzajowe razem</b>	<b>2 968</b>	<b>(14)</b>	<b>2 954</b>

W związku z wdrożeniem MSSF 16 zmianie uległa także prezentacja w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych. Płatności leasingowe dotyczące umów uprzednio klasyfikowanych jako leasing operacyjny, które zakwalifikowane zostały jako leasing zgodnie z MSSF 16, do końca 2018 roku były wykazywane w całości w przepływach pieniężnych z działalności operacyjnej. Od 1 stycznia 2019 roku zarówno część

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

płatności leasingowych odzwierciedlająca spłatę kwoty głównej zobowiązania z tytułu leasingu, jak również płatności pieniężne związane z odsetkami od tego zobowiązania, są ujmowane w działalności finansowej.

## 5.5. Podstawa sporządzania sprawozdania finansowego

### *Podstawa wyceny*

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

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notce 5.7.

### *Waluta funkcjonalna i prezentacja*

Złoty polski jest walutą funkcjonalną Spółki.

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

### *Dokonane osądy i oszacowania*

Profesjonalny osąd

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

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

Subiektywna ocena dokonana na dzień 31 grudnia 2019 r. dotyczy zobowiązań warunkowych (nota 6.32) oraz zobowiązań inwestycyjnych i kontraktowych (nota 6.31), klasyfikacji umów leasingowych (nota 6.30) oraz klasyfikacji posiadanych nieruchomości ze względu na oczekiwany sposób ich wykorzystywania (nota 6.11).

Niepewność szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Spółki dokonania szacunków, jako że wiele informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym nie może zostać wycenione w sposób precyzyjny. Zarząd weryfikuje przyjęte szacunki w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje lub doświadczenia z przeszłości. Dlatego też szacunki dokonane na 31 grudnia 2019 r. mogą zostać w przyszłości zmienione.

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

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

### *Data zatwierdzenia sprawozdania do publikacji*

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 30 kwietnia 2020 r.

## 5.6. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Spółki, z wyjątkiem zmian wynikających z nowych standardów, które obowiązują od 1 stycznia 2019 r. i nie przewidują retrospektywnego ich zastosowania.

### *Waluty obce*

- **Transakcje w walucie obcej**

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

w zł	Kurs na dzień 31.12.2019	Kurs na dzień 31.12.2018	Kurs średni w okresie 01.01.2019– 31.12.2019	Kurs średni w okresie 01.01.2018– 31.12.2018
EUR	4,2585	4,3000	4,3018	4,2669
USD	3,7977	3,7597	3,8440	3,6227

### Instrumenty finansowe

#### – Aktywa finansowe

##### Kwalifikacja aktywów finansowych

Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do następujących kategorii:

- wyceniane po początkowym ujęciu według zamortyzowanego kosztu - jeśli aktywa finansowe są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy oraz warunki umowy dotyczącej tych aktywów finansowych powodują powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek. Aktywa finansowe z tej kategorii po początkowym ujęciu wycenia się wg zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej, po pomniejszeniu o ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Przy czym należności handlowe z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania (tj. niezawierające elementu finansowania), nie podlegają dyskontowaniu i są wyceniane w wartości nominalnej.
- wyceniane po początkowym ujęciu w wartości godziwej przez inne całkowite dochody – jeśli aktywa finansowe są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy jak i sprzedaż aktywów finansowych oraz warunki umowy dotyczącej tych aktywów finansowych powodują powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek. Zyski lub straty wynikające z wyceny składnika aktywów finansowych, klasyfikowanego jako wyceniany wg wartości godziwej przez wynik finansowy, ujmuje się w wyniku finansowym w okresie, w którym powstały.
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy - wszystkie pozostałe aktywa finansowe.

Kwalifikacja składnika aktywów finansowych jest uzależniona od:

- modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami finansowymi,
- charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych (test SPPI) dla składnika aktywów finansowych.

Przeklasyfikowanie może wystąpić jedynie w przypadku zmiany modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami finansowymi.

Istnieje możliwość nieodwołalnego wyznaczenia w momencie początkowego ujęcia składnika aktywów jako wycenianego w wartości godziwej, nawet jeśli spełnia warunki do ujęcia w zamortyzowanym koszcie, jeśli w ten sposób eliminuje się lub znacząco zmniejsza niespójność wyceny lub ujęcia (określaną jako „niedopasowanie księgowo”), jaka w przeciwnym razie powstałaby na skutek wyceny aktywów lub zobowiązań, bądź ujęcia związanych z nimi zysków lub strat według różnych zasad.

##### Klasyfikacja aktywów finansowych wg MSR 39 i MSSF 9

Rodzaj	Według MSR 39	Według MSSF 9
Udziały w innych jednostkach	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Należności handlowe	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pożyczki udzielone	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Lokaty bankowe	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

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



### *Utrata wartości aktywów finansowych*

Spółka ujmuje ryzyko kredytowe na podstawie modelu strat oczekiwanych. Spółka ujmuje odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia dla aktywów finansowych wycenianych wg zamortyzowanego kosztu.

Spółka stosuje następujące modele wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

- model ogólny (podstawowy),
- model uproszczony.

W modelu ogólnym Spółka monitoruje zmiany poziomu ryzyka kredytowego związanego z danym składnikiem aktywów finansowych oraz klasyfikuje aktywa finansowe do jednego z trzech etapów wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

- Etap 1 – salda, dla których nie nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną utratę wartości w oparciu o prawdopodobieństwo niespłacalności w ciągu 12 miesięcy,
- Etap 2 – salda, dla których nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną utratę wartości w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu całego okresu kredytowania,
- Etap 3 – salda z utratą wartości.

W modelu uproszczonym Spółka nie monitoruje zmian poziomu ryzyka kredytowego w trakcie życia instrumentu, szacuje oczekiwaną stratę kredytową w horyzoncie do terminu zapadalności instrumentu.

Do celów oszacowania oczekiwanej straty kredytowej Spółka wykorzystuje:

- w modelu ogólnym – poziomy prawdopodobieństwa niewypłacalności, implikowane z rynkowych kwotowań kredytowych instrumentów pochodnych, dla podmiotów o danym ratingu i z danego sektora,
- w modelu uproszczonym – historyczne poziomy spłacalności należności od kontrahentów oraz dwustopniowe podejście (jakościowe i ilościowe) do uwzględnienia wpływu czynników makroekonomicznych na stopy odzysku.

Spółka uwzględni informacje dotyczące przyszłości w stosowanych parametrach modelu szacowania strat oczekiwanych, poprzez korektę bazowych współczynników prawdopodobieństwa niewypłacalności (dla należności) lub poprzez kalkulację parametrów prawdopodobieństwa niewypłacalności w oparciu o bieżące kwotowania rynkowe (dla pozostałych aktywów finansowych).

Straty z tytułu utraty wartości dla dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie (na moment początkowego ujęcia oraz skalkulowane na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy) ujmuje się w pozostałych kosztach operacyjnych. Zyski (odwrócenie odpisu) z tytułu zmniejszenia wartości oczekiwanej utraty wartości ujmuje się w pozostałych przychodach operacyjnych. Dla zakupionych i powstałych aktywów finansowych dotkniętych utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe na moment początkowego ujęcia (POCI) korzystne zmiany oczekiwanych strat kredytowych ujmuje się jako zysk z tytułu odwrócenia utraty wartości w pozostałych przychodach operacyjnych.

### *Wyksięgowanie aktywów finansowych*

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

### – **Zobowiązania finansowe**

Spółka klasyfikuje zobowiązania finansowe do kategorii:

- wycenianych w zamortyzowanym koszcie,
- wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy,

Do zobowiązań wycenianych w zamortyzowanym koszcie kwalifikuje się zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania o charakterze finansowym, kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, inne niż zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, za wyjątkiem:

- zobowiązań finansowych, które powstają w sytuacji transferu aktywów finansowych, który nie kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania,
- umów gwarancji finansowych, które wycenia się w wyższej z następujących kwot:
  - o wartości odpisu na oczekiwane straty kredytowe ustalonego zgodnie z MSSF 9
  - o wartości początkowo ujętej (tj. w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcyjne, które mogą być bezpośrednio przypisane do składnika zobowiązań finansowych), pomniejszonych o skumulowaną kwotę dochodów ujmowanych zgodnie z zasadami MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami.

Do zobowiązań wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje się zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik

finansowy. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się instrumenty pochodne niewyznaczone dla celów rachunkowości zabezpieczeń.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu to takie, które:

- nabyto lub zaciągnięto głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie,
- w momencie początkowego ujęcia stanowią część portfela określonych instrumentów finansowych, którymi zarządza się łącznie i dla których istnieją dowody bieżącego faktycznego trybu generowania krótkoterminowych zysków, lub
- są instrumentem pochodnym (z wyjątkiem instrumentów pochodnych będących umowami gwarancji finansowej lub skutecznymi instrumentami zabezpieczającymi).

Wyksięgowanie zobowiązań finansowych

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

#### – **Kapitały własne**

*Kapitał zakładowy*

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

*Kapitał zapasowy*

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

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

Kapitał zapasowy w Spółce tworzony jest:

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

*Kapitał rezerwowy*

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

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

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

*Nabyte akcje własne*

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

*Całkowite dochody*

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

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

#### **Rzeczowe aktywa trwałe**

##### – **Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych**

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

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

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

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

#### – Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych

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

#### – Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

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

#### – Amortyzacja

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

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

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

### Wartości niematerialne

#### – Wartości niematerialne

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

#### – Nakłady poniesione w terminie późniejszym

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

#### – Amortyzacja

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

- Oprogramowanie: od 2 do 10 lat.

#### – Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu***

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

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

#### ***Zapasy***

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

Koszty projektu obejmują głównie:

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

Rozpoczęcie ewidencji kosztów dla poszczególnej inwestycji, stanowiące produkcję w toku, następuje po podjęciu przez Zarząd lub inny upoważniony organ Spółki decyzji o rozpoczęciu inwestycji budowlanej na danym gruncie. Wydatki ponoszone przed tą decyzją kwalifikowane są jako koszty pośrednie i odnoszone są w koszty bieżącego okresu jako koszt ogólnego zarządu. Przeniesienie produkcji w toku na wyroby gotowe następuje z chwilą otrzymania pozwolenia na oddanie inwestycji do użytkowania, lecz nie później niż z chwilą zawarcia pierwszego aktu notarialnego.

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

#### ***Koszty finansowania zewnętrznego***

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

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

#### ***Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów***

- **Aktywa finansowe**

Spółka tworzy odpisy z tytułu utraty wartości aktywów na podstawie modelu strat oczekiwanych. Spółka ujmuje odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia dla aktywów finansowych wycenianych wg zamortyzowanego kosztu.

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

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

Straty z tytułu utraty wartości dla dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie (na moment początkowego ujęcia oraz skalkulowane na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy) ujmuje się w pozostałych kosztach operacyjnych. Zyski (odwrócenie odpisu) z tytułu zmniejszenia wartości oczekiwanej utraty wartości ujmuje się w pozostałych przychodach operacyjnych. Dla zakupionych i powstałych aktywów finansowych dotkniętych utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe na moment początkowego ujęcia (POCI) korzystne zmiany oczekiwanych strat kredytowych ujmuje się jako zysk z tytułu odwrócenia utraty wartości w pozostałych przychodach operacyjnych.

#### – Aktywa niefinansowe

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

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

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

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

### Świadczenia pracownicze

#### – Program określonych składek

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

#### – Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

### Rezerwy

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

### Umowy rodzące obciążenia

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



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

### **Przychody**

Spółka rozpoznaje przychody z uwzględnieniem modelu 5 kroków w odniesieniu do portfela umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia) o podobnych cechach, jeśli jednostka racjonalnie oczekuje, że wpływ na sprawozdanie finansowe zastosowania poniższych zasad nie będzie istotnie różnił się od zastosowania poniższych zasad w stosunku do pojedynczych umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia).

#### Wymogi identyfikacji umowy z klientem

Umowa z klientem spełnia swoją definicję gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria: strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków; Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane; Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane; umowa ma treść ekonomiczną oraz jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

#### Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

#### Określenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe.

#### Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

Spółka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – przysługiwać jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

#### Ujęcie przychodów w momencie spełniania zobowiązań do wykonania świadczenia

Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi (klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów). Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do danego zobowiązania do wykonania świadczenia.

##### **– Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów**

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

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

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

##### **– Sprzedaż towarów**

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

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

##### **– Świadczenie usług**

Przychody z tytułu świadczenia usług, które można wiarygodnie oszacować oraz określić poziom realizacji, są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania lub w momencie wykonania usługi. W przypadku, kiedy wartości umowy nie da się

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

wiarygodnie oszacować, przychody z tytułu umowy ujmuje się w stopniu, w jakim jest prawdopodobne, że poniesione w związku z umową koszty zostaną nimi pokryte. Koszty związane z umową ujmuje się jako koszty okresu, w jakim zostały poniesione. Jeżeli istnieje prawdopodobieństwo, że koszty umowy przekroczą związane z nią przychody, przewidywaną stratę ujmuje się niezwłocznie jako koszt.

– **Przychody z tytułu najmu**

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania umowy – poprzez przypisanie odpowiedniej kwoty czynszu i opłat dodatkowych (typu media, opłaty administracyjne) do odpowiedniego okresu sprawozdawczego (miesiąca).

– **Odsetki**

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

***Płatności z tytułu leasingu***

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

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

***Zyski z inwestycji i koszty finansowe***

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

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

***Podatek dochodowy***

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

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

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

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

***Zysk na akcję***

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

***Raportowanie segmentów działalności***

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

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

### 5.7. Ustalanie wartości godziwej

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

#### *Nieruchomości inwestycyjne*

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

#### *Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności oraz pożyczki*

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

#### *Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi*

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

### 5.8. 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

### 5.9. Sezonowość

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

### 5.10. Zmiany zasad rachunkowości

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



## 6. Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

### 6.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

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

#### *Segmenty branżowe*

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

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

**Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)**

*Informacje dotyczące obszarów geograficznych*

w tysiącach złotych	Rynek krajowy		Razem	
	2019	2018	2019	2018
Działalność kontynuowana				
Przychody od odbiorców razem	3 222	10 668	3 222	10 668

*Aktywa trwałe*

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

w tysiącach złotych	Rynek krajowy		Razem	
	31-gru-19	31-gru-18	31-gru-19	31-gru-18
Aktywa trwałe	5 389*	4 687	5 389*	4 687
* z uwzględnieniem zastosowania MSSF 16 opisanego w nocie 5.4.				
	2019	2018	2019	2018
Nakłady inwestycyjne	1	-	1	-

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

W roku 2019 przychody z tytułu sprzedaży usług holdingowych i udostępniania licencji na korzystanie z znaku towarowego WIKANA do spółki zależnej WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. wynosiły 1 138 tys. zł, co stanowiło 35,31% przychodów operacyjnych Spółki. Ponadto, przychody z tytułu sprzedaży usług holdingowych i udostępniania licencji na korzystanie ze znaku towarowego WIKANA do spółki zależnej WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. wynosiły 531 tys. zł, co stanowiło 16,48% przychodów operacyjnych Spółki.

W roku 2018 przychody z tytułu sprzedaży inwestycji pt. „Parkowa Dzielnica” w Przemysłu do spółki zależnej WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. wynosiły 4 766 tys. zł, co stanowiło 44,68% przychodów operacyjnych Spółki. Ponadto, przychody z tytułu sprzedaży inwestycji pt. „OSIEDLE MARINA budynki B4, B5” w Lublinie do spółki zależnej WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. wynosiły 2 865 tys. zł, co stanowiło 26,86% przychodów operacyjnych Spółki.

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

## 6.2. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-19 31-gru-19</b>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>
Przychody ze sprzedaży inwestycji deweloperskich do spółek zależnych		7 811
Przychody ze sprzedaży towarów		560
Przychody ze świadczenia pozostałych usług (dla spółek zależnych)	3 181	2 282
Przychody ze sprzedaży produktów deweloperskich		-
Przychody z najmu	41	15
	<b>3 222</b>	<b>10 668</b>

## 6.3. Pozostałe przychody operacyjne

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-19 31-gru-19</b>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)	216	158
Przychody z tytułu spisania przeterminowanych zobowiązań	63	241
Zwrot kosztów postępowań sądowych	34	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	5	-
Zysk ze zbycia aktywów trwałych	-	28
Rozwiązanie rezerw na sprawy sądowe	-	7
Pozostałe przychody operacyjne	147	3
	<b>465</b>	<b>437</b>

## 6.4. Koszty w układzie rodzajowym

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-19 31-gru-19</b>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>
Amortyzacja	114	28
Zużycie materiałów i energii	20	31
Usługi obce	1 242	2 293
Podatki i opłaty	216	107
Wynagrodzenia	1 098	1 224
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	175	184
Pozostałe koszty rodzajowe	89	98
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>2 954</b>	<b>3 965</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(990)	2 623
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	228	3 660
Koszt sprzedaży	-	(22)
Koszty ogólnego zarządu	(838)	(989)
Wartość sprzedanych towarów	-	63
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>1 354</b>	<b>9 300</b>

### 6.5. Pozostałe koszty operacyjne

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-19 31-gru-19</b>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>
Koszty sprzedaży niestatutowej (refakturowanie)	(138)	(165)
Odszkodowania, kary, grzywny	(17)	-
Koszty sądowe i egzekucyjne	(11)	(97)
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	(4)	(56)
Koszty odpisów aktualizujących zapasy i środki trwałe	-	(70)
Darowizny	-	(1)
Koszty odpisów aktualizujących należności i utworzenia rezerw	-	(229)
Inne	(11)	(22)
	<b>181</b>	<b>(640)</b>

### 6.6. Zyski z inwestycji

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-19 31-gru-19</b>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	390	503
Przychody z tytułu udzielonego zabezpieczenia	130	265
Inne	-	-
	<b>520</b>	<b>768</b>

### 6.7. Koszty finansowe

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-19 31-gru-19</b>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>
Odsetki od zaciągniętych pożyczek	(902)	(957)
Odsetki od leasingu	(14)	-
Strata ze zbycia udziałów w spółce zależnej	-	(51)
Odsetki budżetowe	-	(6)
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	-	-
Inne	(8)	(5)
	<b>(924)</b>	<b>(1 019)</b>

### 6.8. Podatek dochodowy

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-19 31-gru-19</b>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>
<b>Podatek dochodowy bieżący</b>	<b>(654)</b>	-
Podatek dochodowy za rok bieżący	(654)	-
Korekta za lata poprzednie	-	-
<b>Podatek odroczony</b>	<b>248</b>	-
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	248	-
Pozostałe zmiany	-	-
<b>Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej</b>	<b>-406</b>	-
Podatek dochodowy z działalności zaniechanej	-	-
Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
<b>Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(406)</b>	-

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-19 31-gru-19</b>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>		
Zysk netto za rok obrotowy	503	(97)
Podatek dochodowy	(406)	-
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>910</b>	<b>(97)</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową (19%)	(173)	18
Różnice przejściowe między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	1 317	(540)
Straty podatkowe dla których nie utworzono aktywów z tytułu podatku odroczonego	378	565
Różnice wynikające z udziału w zyskach spółek komandytowych	(1 913)	409
Trwałe różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	(16)	(452)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(406)</b>	<b>0</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa (%)</b>	<b>44,61%</b>	<b>0%</b>

## 6.9. Rzeczowe aktywa trwałe

<i>w tysiącach złotych</i>								
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych</b>								
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	1	275	164	-	43	-	-	483
Nabycie	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>1</b>	<b>275</b>	<b>164</b>	<b>-</b>	<b>43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>483</b>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	1	275	164	-	43	-	-	483
Nabycie	-	-	-	-	2	-	-	2
Ujawnienie aktywów na podstawie MSSF 16	-	479	-	-	-	-	-	479
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>1</b>	<b>754</b>	<b>164</b>	<b>-</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>964</b>
<i>w tysiącach złotych</i>								
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości</b>								
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(1)	(242)	(162)	-	(43)	-	-	(448)
Amortyzacja za okres	-	(16)	(1)	-	-	-	-	(17)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>(1)</b>	<b>(258)</b>	<b>(163)</b>	<b>-</b>	<b>(43)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(465)</b>
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(1)	(258)	(163)	-	(43)	-	-	(465)
Amortyzacja za okres	-	(4)	(1)	-	(2)	-	-	(7)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>(1)</b>	<b>(262)</b>	<b>(164)</b>	<b>-</b>	<b>(45)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(472)</b>
<b>Wartość netto</b>								
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	-	33	2	-	-	-	-	35
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	-	17	1	-	-	-	-	18
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	-	17	1	-	-	-	-	18
Na dzień 31 grudnia 2019 r.	-	492	-	-	-	-	-	492

### ***Środki trwale w leasingu***

Spółka w 2019 roku posiadała w rozumieniu MSSF 16 środek trwały w leasingu - siedzibę firmy, która jest wynajmowana. Wartość środka trwałego wyniosła na koniec 2019 roku 479 tys. zł. W 2018 roku Spółka nie użytkowała środków trwałych w leasingu.

### ***Zabezpieczenia***

Zarówno na dzień 31 grudnia 2019, jak i na dzień 31 grudnia 2018 r. nie występowały nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych, które stanowiłyby zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji (patrz nota 6.22).

### ***Środki trwale w budowie***

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość środków trwałych w budowie wynosiła 0 tys. zł. (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 0 tys. zł).

### ***Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych***

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Zarząd Spółki przeanalizował przesłanki do przeprowadzenia testów na trwałą utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień bilansowy nie wystąpiły przesłanki do przeprowadzenia testów na trwałą utratę wartości.

**6.10. Wartości niematerialne**

<i>w tysiącach złotych</i>	Oprogramowanie
<b>Wartość brutto</b>	
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.</b>	695
Nabycie	-
Sprzedaż	-
Reklasyfikacja	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>695</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	
Nabycie	-
Sprzedaż	-
Reklasyfikacja	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>695</b>

**Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości**

<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.</b>	<b>(685)</b>
Amortyzacja za okres	(7)
Sprzedaż	-
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>(692)</b>
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	
Amortyzacja za okres	(3)
Sprzedaż	-
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>(695)</b>

<i>w tysiącach złotych</i>	Oprogramowanie
<b>Wartość netto</b>	
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	10
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	3
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	3
Na dzień 31 grudnia 2019 r.	-

**Amortyzacja wartości niematerialnych**

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.



## 6.11. Nieruchomości inwestycyjne

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Wartość godziwa</b>
<b>Wartość netto na początek 2018 roku</b>	<b>4 853</b>
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(127)
Zmiana wartości godziwej	(60)
<b>Wartość netto na koniec 2018 roku</b>	<b>4 666</b>
<b>Wartość netto na początek 2019 roku</b>	<b>4 666</b>
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-
Przeniesienie z zapasów	228
Zmiana wartości godziwej	3
<b>Wartość netto na koniec 2019 roku</b>	<b>4 897</b>

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-19 31-gru-19</b>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>
<b>Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	41	8
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	10	6
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i kosztami utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	4

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- Grunty zlokalizowane w Lublinie przy ul. Łukasza Rodakiewicza (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6);
- Mieszkanie zlokalizowane w Lublinie przy ul. Przyjaźni.
- Lokal usługowy zlokalizowany w Lublinie przy ul. Ludwika Zalewskiego

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

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

W przedstawionych przez rzeczoznawców majątkowych operatach, wykorzystanych w ewidencji księgowej przez Spółkę, stosowano metodę korygowania ceny średniej - podejście porównawcze.

Przy zastosowaniu wyceny metodą porównawczą przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

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

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

W latach 2018-2019 Spółka nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych, które stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i umów leasingu finansowego.

### 6.12. Pozostałe inwestycje długoterminowe

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19	31-gru-18
Pożyczki udzielone	5 653	7 111
Udziały w jednostkach powiązanych	10 431	10 929
	<b>16 084</b>	<b>18 040</b>

#### Pożyczki udzielone

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19	31-gru-18
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	233	68
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	818	773
ZIELONE TARASY S.A.	369	347
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.	279	172
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	-	17
WIKANA PROJECT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	182
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	21	221
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	-	64
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.	1 195	-
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.	-	73
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A.	-	40
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.	1 416	1
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.	-	123
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.	-	41
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.	1	33
WIKANA SOBA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	250	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k.	1 015	909
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.	22	4 015
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	34	32
<b>Razem</b>	<b>5 653</b>	<b>7 111</b>

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

#### Wartość udziałów w spółkach zależnych

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19	31-gru-18
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	201	201
Dopłaty do kapitału BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	5 530	5 530
WIKANA PROJECT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	6 503	5 913
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji	2000	2 000

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

Dopłaty do kapitału WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji	2 000	2 000
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	51	51
Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasz Dom” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	355	355
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	101	101
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	50	50
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE S.K.A.	50	50
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.	55	55
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.	51	51
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.	57	57
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	51	51
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.	51	51
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.	57	57
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.	-	51
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.	-	52
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.	-	51
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.	51	51
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A.	-	52
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A.	-	51
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	50	50
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	-	529
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	5	5
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.	6	6
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.	6	6
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.	-	2 909
ZIELONE TARASY Spółka Akcyjna	123	123
WIKANA AGO Sp. z o.o.	5	5
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	5	5
WIKANA SOBA Sp. z o.o.	5	5
Odpis aktualizujący WIKANA PROJECT Sp. z o.o. (w związku z połączeniem spółek zależnych)	(2 988)	(5 594)
Odpis aktualizujący WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji	(4 000)	(4 000)
<b>Razem</b>	<b>10 431</b>	<b>10 929</b>

### 6.13. Krótkoterminowe aktywa finansowe (pożyczki udzielone)

Spółka w latach 2018–2019 i na dzień bilansowy kończący te okresy nie posiadała krótkoterminowych aktywów finansowych z tytułu udzielonych pożyczek.

#### 6.14. Pozostałe aktywa długoterminowe

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19	31-gru-18
Pozostałe należności z tytułu obrotu wierzytelnościami ze spółkami zależnymi	-	1 303
Wpłacone wkłady partycypacji w TBS	330	260
	<b>330</b>	<b>1 563</b>

#### 6.15. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Spółka w latach 2018–2019 nie posiadała aktywów trwałych dostępnych do sprzedaży.

#### 6.16. Podatek odroczony

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

<i>w tysiącach złotych</i>	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-gru-19	31-gru-18	31-gru-19	31-gru-18	31-gru-19	31-gru-18
Rzeczowe aktywa trwale	-	-	-	(1)	-	(1)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(643)	(640)	(643)	(640)
Odpisy zapasów i środków trwałych	21	20	-	-	21	20
Świadczenie pracownicze	14	10	-	-	14	10
Odpisy na należności	-	2	-	-	-	2
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	-	-	-	-	-	-
Udziały i akcje	760	760	-	-	760	760
Niewypłacone wynagrodzenia	11	12	-	-	11	12
Naliczone kary umowne	-	-	(1)	(1)	(1)	(1)
Odsetki należne	-	-	(86)	(181)	(86)	(181)
Odsetki naliczone	445	492	-	-	445	492
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	486	1 845	-	-	486	1 845
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(760)	(2 318)	-	-	(760)	(2 318)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	977	823	(730)	(823)	247	-
Kompensata	(730)	(823)	730	823	-	-
<b>Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie</b>	<b>247</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>247</b>	<b>-</b>

#### Zmiana różnic przejściowych w okresie sprawozdawczym

<i>w tysiącach złotych</i>	Stan na 31-12-2018	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-12-2019
Rzeczowe aktywa trwale	(1)	1	-
Nieruchomości inwestycyjne	(640)	(3)	(643)
Zobowiązania	-	-	-
Należności	2	(2)	-
Udziały i akcje	760	-	760
Odsetki naliczone	492	(47)	445
Świadczenia pracownicze	10	4	14
Niewypłacone wynagrodzenia	12	(1)	11
Odpisy zapasów i środków trwałych	20	1	21

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

Naliczone kary umowne	(1)	-	(1)
Odsetki należne	(181)	95	(86)
Strata podatkowa	1845	(1 359)	486
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu podatku odroczonego	(2 318)	1 558	(760)
	-	247	247

**Zmiana różnic przejściowych w okresie sprawozdawczym**

<i>w tysiącach złotych</i>	Stan na 31-12-2017	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-12-2018
Rzeczowe aktywa trwałe	(2)	1	(1)
Nieruchomości inwestycyjne	(641)	1	(640)
Zobowiązania	33	(33)	-
Należności	94	(92)	2
Udziały i akcje	760	0	760
Odsetki naliczone	624	(132)	492
Świadczenia pracownicze	17	(7)	10
Niewypłacone wynagrodzenia	7	5	12
Odpisy zapasów i środków trwałych	20	-	20
Naliczone kary umowne	(1)	-	(1)
Odsetki należne	(128)	(53)	(181)
Strata podatkowa	2 408	(563)	1845
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu podatku odroczonego	(3 191)	873	(2 318)
	-	-	-

Spółka za lata 2015-2019 wygenerowała 2 558 tys. zł straty podatkowej, możliwej do rozliczenia w następnych okresach. Spółka utworzyła aktywo na podatek odroczone z tytułu wygenerowanej straty podatkowej w wysokości 486 tys. zł. Spółka w sprawozdaniu finansowym aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje z rezerwą na podatek odroczonego.

	2019	2018	2017	2016	2015	Razem
Wysokość straty	-	-	-	-	2 558	2 558

**6.17. Zapasy**

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19	31-gru-18
Produkty w toku	19 541	11 987
Wyroby gotowe	-	(51)
	19 541	11 936

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w zapasach Spółka skapitalizowała koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 0 tys. zł).

**Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2019 roku**

<i>w tysiącach złotych</i>	Produkty w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	353	-
Inwestycja Lublin Niecała	4 062	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	210	-
Inwestycja Wikana Residence	6 909	-
Inwestycja Świdnik ul. Klonowa	6 776	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	1 231	-
	19 541	-

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

Zarząd zweryfikował wartość na dzień 31 grudnia 2019 roku gruntów posiadanych przez Spółkę stwierdzając, że nie nastąpiła utrata ich wartości.

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 31 grudnia 2019 roku stwierdzając, że nie nastąpiła utrata ich wartości ponieważ:

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

Spółka na dzień 31 grudnia 2019 roku nie posiadała wyrobów gotowych. Wartość odpisu z tytułu utraty wartości wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2019 r. wyniosła 0 tys. zł. (na dzień 31 grudnia 2018 r. wyniosła 39 tys. zł).

W 2019 roku przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 0 tys. zł (w 2018 roku 7 813 tys. zł).

Wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów w roku 2019 wyniosła 67 tys. zł (w 2018 r.: 106 tys. zł). Zarówno w 2019 r. jak i 2018 roku Spółka nie dokonała odwrócenia odpisów w związku ze wzrostem wartości zapasów.

#### 6.18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19	31-gru-18
Należności z tytułu dostaw i usług	4 955	13 887
Pozostałe należności	1 274	2 033
Należności z tytułu podatków	1 560	18
Rozliczenia międzyokresowe	27	34
	<b>7 816</b>	<b>15 972</b>

W pozycji pozostałe należności Spółka prezentuje m. in. wierzytelności nabyte od spółek zależnych na kwotę 854 tys. zł.

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna na dzień 31 grudnia 2019 wynoszą 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 0 tys. zł).

Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności z tytułu utraty wartości wyniósł na dzień 31 grudnia 2019 r.: 0 tys. zł, w tym 0 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 10 tys. zł). Szczegółowe informacje dotyczące odpisów aktualizujących należności przedstawiono w nocie 6.29.

#### 6.19. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19	31-gru-18
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	114	42
Rachunki powiernicze	-	-
Pozostałe	-	-
	<b>114</b>	<b>42</b>

Środki na rachunkach bankowych były utrzymywane na rachunkach płatnych na żądanie i lokatach typu overnight i terminowych. Na dzień 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. Spółka nie posiadała środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania. Nie występują różnice pomiędzy klasyfikacją bilansową środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, a ich klasyfikacją dla celów sprawozdania z przepływów pieniężnych.

## 6.20. Akcje i akcjonariat

### Kapitał zakładowy

	31-gru-19	31-gru-18
Liczba akcji na początek okresu (kapitał w pełni opłacony)	20 014 797	20 014 797
- w tym akcje własne	-	-
Nabycie akcji własnych	237 006	-
Umorzenie akcji	-	-
Zbycie akcji własnych	-	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	2,00	2,00
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	20 014 797	20 014 797
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	2,00	2,00

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

W dniu 9 października 2019 r. Spółka nabyła, w ramach „Oferty Zakupu Akcji Spółki WIKANA S.A.” (pełna treść oferty została ogłoszona raportem bieżącym nr 26/2019), 237 006 sztuk akcji serii H, stanowiących ok. 1,184% udziału w kapitale zakładowym WIKANA S.A. i uprawniających do oddania 237 006 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących ok. 1,184% ogólnej liczby głosów.

Akcje, o których mowa w zdaniu poprzednim, zostały nabyte za łączną cenę 237 006,00 zł, to jest po cenie 1,00 zł za każdą akcję.

W dniu 30 stycznia 2020 r. Spółka WIKANA S.A. nabyła, w ramach „Oferty Zakupu Akcji Spółki WIKANA S.A.” (pełna treść oferty została ogłoszona raportem bieżącym nr 4/2020 i jest dostępna tutaj), 22 727 sztuk akcji serii G, stanowiących ok. 0,114% udziału w kapitale zakładowym WIKANA S.A. i uprawniających do oddania 22 727 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących ok. 0,114% ogólnej liczby głosów.

Akcje, o których mowa w zdaniu poprzednim, zostały nabyte za łączną cenę 31 817,80 zł, to jest po cenie 1,40 zł za każdą akcję.

Zgodnie z treścią uchwały nr 20/VI/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 czerwca 2019 roku akcje własne zostały nabyte celem ich umorzenia w trybie art. 362 §1 pkt 5 i 8 Kodeksu spółek handlowych (szczegóły: raport bieżący nr 31/2019 i nr 8/2020).

### Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2019 r.

Akcyonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1*	13 209 766	13 209 766	26 419 532	66,00%	66,00%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,05%	8,05%
Paweł Szczepaniak, Mariusz Franciszek Ryżkowski, Robert Tomczewski***	1 002 850	1 002 850	2 005 700	5,01%	5,01%
Inne podmioty	4 190 181	4 190 181	8 380 362	20,94%	20,94%
<b>RAZEM:</b>	<b>20 014 797</b>	<b>20 014 797</b>	<b>40 029 594</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 29.12.2016 r.

\*\* Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 25.04.2016 r.

\*\*\* Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 24.01.2019 r.



**Struktura akcjonariatu na dzień sporządzenia/przekazania niniejszego 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*	13 009 766	13 009 766	26 019 532	65,00%	65,00%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,05%	8,05%
Paweł Szczepaniak, Mariusz Franciszek Ryżkowski, Robert Tomczewski***	1 333 650	1 333 650	2 667 300	6,66%	6,66%
– w tym: Paweł Szczepaniak	1 001 000	1 001 000	2 002 000	5,001%	5,001%
Inne podmioty	4 059 381	4 059 381	8 118 762	20,28%	20,28%
<b>RAZEM:</b>	<b>20 014 797</b>	<b>20 014 797</b>	<b>40 029 594</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 16.01.2020 r.

\*\* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 25.04.2016 r.

\*\*\* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 02.04.2020 r.

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 29 listopada 2019 r., do dnia publikacji niniejszego raportu, miały miejsce następujące zmiany w strukturze znaczących akcjonariuszy Spółki:

- zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez Spółkę w dniu 16 stycznia 2020 r. od VALUE Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z wydzielonym Subfunduszem 1 z siedzibą w Warszawie (dalej: „Fundusz”), zgodnie z którym w wyniku transakcji zawartej na rynku regulowanym w dniu 13 stycznia 2020 r., w ramach której Fundusz zbył bezpośrednio 200 000 akcji Spółki, zmienił się udział Funduszu w kapitale zakładowym Spółki. Przed dokonaniem transakcji Fundusz posiadał 13 209 766 akcji Spółki, stanowiących 66,00% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 13 209 766 głosów na walnym zgromadzeniu, stanowiących 66,00% ogólnej liczby głosów. Po dokonaniu transakcji Fundusz posiadał 13 009 766 akcji Spółki, stanowiących 65,00% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 13 009 766 głosów na walnym zgromadzeniu, stanowiących 65,00% ogólnej liczby głosów;
- zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez Spółkę w dniu 2 kwietnia 2020 r. od Pana Mariusza Franciszka Ryżkowskiego (jako Przekazującego), działającego w imieniu własnym, a także w imieniu: Pana Pawła Szczepaniaka i Pana Roberta Tomczewskiego, podpisanym imieniem i nazwiskiem Pana Pawła Szczepaniaka, działającego w imieniu własnym, a także w imieniu Pana Mariusza Franciszka Ryżkowskiego i Pana Roberta Tomczewskiego, Pan Paweł Szczepaniak przekroczył w dniu 1 kwietnia 2020 r. samodzielnie próg 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, w związku z rozliczeniem transakcji dokonanych na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., w których nabył łącznie 5 350 akcji (szczegóły: raport bieżący nr 13/2020).

**Informacje o wypłaconych dywidendach**

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu Spółka nie wypłacała dywidendy.

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. Spółka nie wypłacała dywidendy.

**Zmiany w kapitałach – kapitał zapasowy**

w tysiącach złotych	31-gru-19	31-gru-18
<b>Stan na początek</b>	67 067	67 067
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia (przeznaczenie na kapitał rezerwowy)	(2 300)	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>64 767</b>	<b>67 067</b>

**6.21. Zysk przypadający na jedną akcję**

**Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję za okres zakończony 31.12.2019**

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2019 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

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

	01-sty-19 31-gru-19	01-sty-18 31-gru-18
Podstawowy zysk/(strata)	503	(97)

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

#### Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-19	31-gru-18
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	20 014 797	20 014 797
Podwyższenie kapitału	-	-
Umorzenie akcji	-	-
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	20 014 797	20 014 797
	31-gru-19	31-gru-18
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
	0,03	(0,00)
<b>Podstawowy(a) zysk (strata) na jedną akcję w zł</b>	<b>0,03</b>	<b>(0,00)</b>
<b>Rozwodniony(a) zysk (strata) na jedną akcję w zł</b>	<b>0,03</b>	<b>(0,00)</b>

#### 6.22. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

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

Kredyty i pożyczki wg rodzaju	31-gru-19	31-gru-18
<i>w tysiącach złotych</i>		
Kredyty bankowe	-	-
Pożyczki	14 548	15 517
<i>w tym:</i>		
część krótkoterminowa	12 297	12 107
część długoterminowa	2 251	3 410
Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31-gru-19	31-gru-18
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	12 297	12 107
powyżej 1 roku do 3 lat	-	3 410
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	2 251	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>14 548</b>	<b>15 517</b>
Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)	31-gru-19	31-gru-18
<i>w tysiącach złotych</i>		
w walucie polskiej	14 548	15 517
w walutach obcych	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>14 548</b>	<b>15 517</b>

#### Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	przyznana kwota pożyczki w tys. PLN	kwota zadłużenia w tys. PLN	termin spłaty	oprocentowanie	zabezpieczenia
Palametra Holdings Limited (wcześniej)	13.09.2013	3 530	4 067	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę

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

Renale Management Limited)	04.03.2014	150	210	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Palametra Holdings Limited (wcześniej Ipnihome Limited)	30.10.2012	1 300	1 449	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	100	140	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	21.11.2013	700	761	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
	03.07.2013	357	394	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
VALUE FIZ	31.08.2017	4 300	5 276	31.12.2020	Stałe	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
<b>Razem</b>		<b>10 437</b>	<b>12 297</b>			

Zestawienie pożyczek od podmiotów z Grupy Kapitałowej WIKANA

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	przyznany limit pożyczki w tys. PLN	kwota zadłużenia w tys. PLN	oprocentowanie	termin spłaty	zabezpieczenia
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	01.07.2014	15 000	1 127	Zmienne	31.12.2030	weksel własny in blanco
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	01.07.2014	50 000	26	Zmienne	31.12.2030	weksel własny in blanco
WIKANA PROJECT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	01.07.2014	15 000	1 098	Zmienne	31.12.2030	weksel własny in blanco
<b>Razem</b>		<b>80 000</b>	<b>2 251</b>			

### 6.23. Zobowiązania z tytułu obligacji

Spółka w latach 2019 i 2018 nie posiadała zobowiązań z tytułu obligacji.

### 6.24. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

w tysiącach złotych	31-gru-19	31-gru-18
<b>Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu</b>	<b>371</b>	-
Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu	371	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu</b>	<b>108</b>	-
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	108	-
<b>Razem</b>	<b>479</b>	-

\* Spółka na dzień 01.01.2019 po raz pierwszy zastosowała MSSF 16. W wyniku jego zastosowania Spółka zidentyfikowała aktywa z tytułu praw do użytkowania lokalu (siedziby firmy). Spółka podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością leasingobiorcy (Spółki). Jednocześnie Spółka zaprezentowała zobowiązania z tytułu umowy najmu tego lokalu jako leasing finansowy, odpowiednio w części długo- i krótkoterminowej. Szczegółowy opis skutków wdrożenia MSSF 16 został zaprezentowany w notce 5.4.

### 6.25. Zmiany wartości bilansowych zobowiązań związanych z finansowaniem działalności jednostki

	Pożyczki/kredyty długoterminowe	Pożyczki/kredyty krótkoterminowe	Razem
<b>Wartość na początek okresu</b>	<b>3 410</b>	<b>12 107</b>	<b>15 517</b>
Zmiany pieniężne (spłaty/zaciągnięcia kapitału/odsetek)	(1 161)	(740)	(1 901)
Zmiany niepieniężne - Zwiększenia (np. naliczenia odsetek)	58	930	988
Zmiany niepieniężne - kompensaty	(56)	-	(56)
Zmiany niepieniężne - Efekt różnic kursowych	-	-	-
Zmiany niepieniężne - Zmiany w wartości godziwej	-	-	-
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>2 251</b>	<b>12 297</b>	<b>14 548</b>

### 6.26. Przychody przyszłych okresów

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

w tysiącach złotych	31-gru-19	31-gru-18
Osiedle Marina	5	5
Pozostałe	-	-
	<b>5</b>	<b>5</b>

### 6.27. Rezerwy

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2019 r.	201	886	50	1 137
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	26	26
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(201)	(886)	-	(1 087)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76</b>	<b>76</b>
Część długoterminowa	-	-	1	1
Część krótkoterminowa	-	-	75	75
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>201</b>	<b>886</b>	<b>50</b>	<b>1 137</b>
Część długoterminowa	-	-	4	4
Część krótkoterminowa	201	886	46	1 133

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

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

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

#### Postępowania sądowe

Spółka jest stroną postępowań sądowych zawisłych przed sądami powszechnymi. Na dzień 31 grudnia 2019 r. Spółka dokonała oszacowania ryzyka przegrania toczących się postępowań sądowych w oparciu o status spraw i posiadane materiały dowodowe. Ze względu na fakt, że ujawnienie firm stron powodowych sporów, przedmiotów i wartości przedmiotów sporów, w ocenie Zarządu narazi Spółkę na osłabienie pozycji negocjacyjnej w toczących się postępowaniach, Spółka nie ujawnia danych dotyczących toczących się postępowań.

### 6.28. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19	31-gru-18
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	-	<b>1 778</b>
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	1 778
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 884</b>	<b>1 666</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	380	913
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	42	47
Zobowiązania publicznoprawne	146	246
Pozostałe zobowiązania	1 316	460
<b>Razem</b>	<b>1 884</b>	<b>3 444</b>

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

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

### 6.29. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem kursowym

#### Klasyfikacja aktywów do kategorii instrumentów finansowych

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19	31-gru-18
<b>Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie - powiązane</b>	<b>10 593</b>	<b>20 924</b>
Pożyczka	5 653	7 111
Należności z tytułu dostaw i usług	4 940	13 813
<b>Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie - pozostałe</b>	<b>129</b>	<b>116</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	15	74
Pożyczka	-	-
Środki pieniężne	114	42
<b>Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie - razem</b>	<b>10 722</b>	<b>21 040</b>

**Klasyfikacja zobowiązań finansowych do kategorii instrumentów finansowych**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-19</b>	<b>31-gru-18</b>
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</b>	<b>14 970</b>	<b>16 477</b>
kredyty bankowe i pożyczki	14 548	15 517
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	380	913
obligacje	-	-
kaucje	42	47
<b>Razem</b>	<b>14 970</b>	<b>16 477</b>



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

31-gru-19	Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie			Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu					Razem
	Pożyczki	Należności z tytułu dostaw i usług	Środki pieniężne	Kredyty bankowe i pożyczki	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Obligacje	Kaucje	Leasing	
<i>w tysiącach złotych</i>									
<b>Przychody/koszty z tytułu odsetek ujęte w:</b>	<b>390</b>	-	-	<b>(902)</b>	<b>(1)</b>	-	-	-	<b>(513)</b>
<i>Przychodach finansowych</i>	390	-	-	-	-	-	-	-	390
<i>Kosztach finansowych</i>	-	-	-	(902)	(1)	-	-	-	(903)
<b>Objęcie udziałów w spółkach zależnych w skutek połączenia</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Przychodach finansowych</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Utworzenie odpisów aktualizujących ujęte w:</b>	-	-	-	-	<b>61</b>	-	-	-	<b>61</b>
<i>Pozostałych przychodach operacyjnych</i>	-	-	-	-	61	-	-	-	-
<b>Odwrócenie odpisów aktualizujących ujęte w:</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Pozostałych przychodach operacyjnych</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>390</b>	-	-	<b>(902)</b>	<b>60</b>	-	-	-	<b>(452)</b>

31-gru-18	Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie			Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu					Razem
	Pożyczki	Należności z tytułu dostaw i usług	Środki pieniężne	Kredyty bankowe i pożyczki	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Obligacje	Kaucje	Leasing	
<i>w tysiącach złotych</i>									
<b>Przychody/koszty z tytułu odsetek ujęte w:</b>	<b>503</b>	-	-	<b>(956)</b>	-	-	-	-	<b>(453)</b>
<i>Przychodach finansowych</i>	503	-	-	-	-	-	-	-	503
<i>Kosztach finansowych</i>	-	-	-	(956)	-	-	-	-	(956)
<b>Objęcie udziałów w spółkach zależnych w skutek połączenia</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Przychodach finansowych</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Utworzenie odpisów aktualizujących ujęte w:</b>	-	<b>(59)</b>	-	-	-	-	-	-	<b>(59)</b>
<i>Pozostałych kosztach operacyjnych</i>	-	(59)	-	-	-	-	-	-	(59)
<b>Odwrócenie odpisów aktualizujących ujęte w:</b>	-	-	-	-	<b>65</b>	-	<b>176</b>	-	<b>241</b>
<i>Pozostałych przychodach operacyjnych</i>	-	-	-	-	65	-	176	-	241
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>503</b>	<b>(59)</b>	-	<b>(956)</b>	<b>65</b>	-	<b>176</b>	-	<b>(271)</b>

### Przyjęte przez Spółkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

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

### Ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi

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

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

### Ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na 31 grudnia 2018 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

<b>31-gru-19</b>			
<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Wartość brutto</b>	<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>Wartość netto</b>
Nieprzeterminowane	3 645	-	3 645
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	426	-	426
180-360 dni	224	-	224
powyżej 360 dni	660	-	660
	<b>4 955</b>	<b>-</b>	<b>4 955</b>

<b>31-gru-18</b>			
<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Wartość brutto</b>	<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>Wartość netto</b>
Nieprzeterminowane	12 011	-	12 011
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	560	-	560
180-360 dni	320	-	320
powyżej 360 dni	1 006	(10)	996
	<b>13 897</b>	<b>(10)</b>	<b>13 887</b>

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2019 oraz 2018 przedstawiono poniżej:

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-19</b>	<b>31-gru-18</b>
Stan na początek okresu	10	264
Zmiana odpisu aktualizującego	(10)	(254)
Stan na koniec okresu	<b>-</b>	<b>10</b>

## Ryzyko stopy procentowej

Spółka posiada zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2019, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-19</b>	<b>31-gru-18</b>
Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	-	-
Pożyczki o stałym oprocentowaniu	5 276	-
Pożyczki o zmiennym oprocentowaniu	9 272	15 517
Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	-	-
<b>Razem o stałym oprocentowaniu</b>	<b>5 276</b>	<b>-</b>
<b>Razem o zmiennym oprocentowaniu</b>	<b>9 272</b>	<b>15 517</b>

## Analiza wrażliwości Spółki na zmiany stóp procentowych

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-19</b>		<b>31-gru-18</b>	
	wzrost 1%	spadek 1%	wzrost 1%	spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	<b>(27)</b>	<b>27</b>	<b>(67)</b>	<b>67</b>

## Ryzyko kursowe

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

## Ryzyko płynności

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

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

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

Na dzień 31.12.2019 r. łączna kwota zobowiązań Jednostki przypadających do spłaty w 2020 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw wynosi 14 947 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych pożyczek oraz zobowiązania handlowe. W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 15 022 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota do 14 942 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę rezerw i przychodów przyszłych okresów.

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

- Zarząd Spółki szacuje, że w 2020 roku dokona sprzedaży lokali usługowych w budynkach, które posiadają pozwolenia na użytkowanie.
- Nadwyżkę gotówki generowanej z transakcji ze spółkami zależnymi w ramach Grupy Kapitałowej WIKANA. Ze względu na fakt, że zadłużenie Spółki wykorzystywane jest w znacznej części do finansowania spółek zależnych (np. spółki celowe realizujące projekty deweloperskie) naturalnym jest fakt, iż będą one w znacznym stopniu partycypować w jego obsłudze. Spółka będzie pozyskiwać środki finansowe ze spółek należących do jej Grupy Kapitałowej, m.in. w ramach pożyczek.

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

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

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku.

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

**Zarządzanie kapitałem**

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

Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2019 roku 64,4% (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 61,5%). Spółka zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego.

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

**6.30. Leasing Operacyjny**

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-19</b>	<b>31-gru-18</b>
do roku	-	221
1 do 5 lat	-	886
powyżej 5 lat	-	1 107
	-	<b>2 214</b>

\* Spółka na dzień 01.01.2019 po raz pierwszy zastosowała MSSF 16. W wyniku jego zastosowania Spółka zidentyfikowała aktywa z tytułu praw do użytkowania lokalu (siedziby firmy). Spółka zaprezentowała zobowiązania z tytułu umowy najmu tego lokalu jako leasing finansowy, odpowiednio w części długo- i krótkoterminowej. Przed dniem 01.01.2019 spółka traktowała ww. zobowiązania jako leasing operacyjny, prezentując je w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego. Szczegółowy opis skutków wdrożenia MSSF 16 został zaprezentowany w nocie 5.4.

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2019 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018: 2 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2019 roku opłaty czynszowe w kwocie 0 tys. zł zaksięgowano jako koszty operacyjne - koszty wynajmu powierzchni/leasing operacyjny (na dzień 31 grudnia 2018: 181 tys. zł).

**Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingodawcą**

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-19</b>	<b>31-gru-18</b>
do roku	28	40
1 do 5 lat	36	47
powyżej 5 lat	45	34
	<b>109</b>	<b>121</b>

**6.31. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe**

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

Całkowita kwota zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 0 tys. zł). Inwestycje deweloperskie są realizowane za pośrednictwem spółek celowych.

**6.32. Zobowiązania warunkowe**

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych

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

zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Zarząd Spółki stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

### **Udzielone poręczenia i gwarancje**

W dniu 7 maja 2012 roku Spółka dokonała zastawu rejestrowego na udziałach w spółce WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. (obecnie: WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji) oraz udzieliła poręczenia w formie weksła własnego do kwoty 3 226 tys. zł spółce zależnej WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 26 kwietnia 2012 roku umowy o kredyt na finansowanie nieruchomości komercyjnej pomiędzy WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. a Deutsche Bank PBC S.A. (obecnie: Santander Bank Polska S.A.).

W dniu 17 stycznia 2013 roku Spółka dokonała zastawu rejestrowego na udziałach w spółce WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. (obecnie: WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji) oraz udzieliła poręczenia w formie weksła własnego do kwoty 1 037 tys. zł spółce zależnej WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 17 stycznia 2013 roku umowy o kredyt na finansowanie nieruchomości komercyjnej pomiędzy WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. a Deutsche Bank PBC S.A. (obecnie: Santander Bank Polska S.A.).

W dniu 16 grudnia 2011 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksła własnego spółce zależnej WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A. (obecnie: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.) obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 16 grudnia 2011 roku umowy leasingu kapitałowego pomiędzy WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A. (obecnie: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.) a BFL Nieruchomości Sp. z o.o. (obecnie: PKO Leasing Sp. z o.o.). Na dzień 31.12.2019 roku zobowiązanie z tytułu umowy leasingu wynosi 3 335 tys. zł.

W dniu 27 czerwca 2012 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksła własnego spółce zależnej WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A. (obecnie: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.) obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 27 czerwca 2012 roku umowy leasingu operacyjnego pomiędzy WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A. (obecnie: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.) a Bankowy Leasing Sp. z o.o. (obecnie: PKO Leasing Sp. z o.o.). Na dzień 31.12.2019 roku zobowiązanie z tytułu umowy leasingu wynosi 5 838 tys. zł.

W dniu 30 października 2015 roku Spółka udzieliła poręczenia do kwoty 33 000 tys. zł spółce zależnej WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu wyemitowanych w dniu 16 października 2015 roku obligacji serii B przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. Na dzień 31.12.2019 roku zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji wynosi 22 000 tys. zł.

W dniu 18 lutego 2019 roku Spółka udzieliła wsparcia do kwoty 3 624 tys. zł spółce zależnej WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 30 listopada 2018 roku umowy kredytu pomiędzy WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k., a mBank Hipoteczny S.A.

W dniu 28 maja 2019 roku Spółka udzieliła wsparcia do kwoty 3.733 tys. zł spółce zależnej WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 17 kwietnia 2019 roku umowy kredytu pomiędzy WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. a mBank Hipoteczny S.A.

### **Spory prawne**

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, na dzień sporządzenia tego sprawozdania, Emitent jest stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 5 696 tys. zł z czego:

- 4 580 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych. Postępowaniem o najwyższej wartości jest postępowanie wszczęte przez Spółkę w dniu 17 marca 2014 r. przeciwko ABM Greiffenberger Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. W dniu 23 grudnia 2014 r. Spółka zmodyfikowała podstawę prawną pozwu, żądając od pozwanej spółki zwrotu nienależnego świadczenia w kwocie: 4 398 tys. zł. Powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 1 116 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych. Najwyższą wartość w tej grupie przedstawia pozew otrzymany przez Spółkę w dniu 06 marca 2014 r. o zapłatę kwoty: 451 tys. zł na rzecz spółki prawa handlowego, której danych Spółka nie udostępnia z uwagi na ochronę dobra, jakim jest niepogarszanie sytuacji procesowej Spółki. Powództwo oceniane jest jako niezasadne.

Zdaniem Zarządu ryzyko niekorzystnego rozstrzygnięcia powyższych sporów dotyczących zobowiązań Spółki z tytułu wykonania umów cywilnoprawnych, jest mniejsza niż 50% i w związku z tym nie utworzono rezerwy na powyższe ryzyka.

Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych, na które utworzono rezerwy znajdują się w nocie 6.26.

### 6.33. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

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

#### Wynagrodzenie kadry kierowniczej

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-19 31-gru-19</b>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>
<i>Piotr Kwaśniewski (od 02.04.2019 r.)</i>	135	-
<i>Agnieszka Maliszewska (do 31.05.2019)</i>	10	24
<i>Piotr Rybojad (od 21.06.2018 r. do 13.09.2018r.)</i>	-	96
<i>Paweł Cholota</i>	83	83
<b>Wynagrodzenie kadry kierowniczej</b>	<b>228</b>	<b>203</b>

#### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-19 31-gru-19</b>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>
<i>Adam Buchajski</i>	30	30
<i>Krzysztof Misiak</i>	30	30
<i>Patrycja Wojtczyk</i>	30	30
<i>Joanna Grzelczak (od 28.09.2016 r. do 31.01.2018 r.)</i>	-	2
<i>Piotr Rybojad (od 01.02.2018 r. do 21.06.2018 r.)</i>	-	12
<i>Anna Kułach (od 21.06.2018 r.)</i>	30	16
<i>Marcin Marczuk</i>	30	30
<b>Wynagrodzenie Rady Nadzorczej</b>	<b>150</b>	<b>150</b>

### 6.34. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

#### Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Wartość transakcji w okresie*</b>		<b>Nierozliczone saldo na dzień</b>	
	<b>01-sty-19 31-gru-19</b>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>	<b>31-gru-19</b>	<b>31-gru-18</b>
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>				
<i>TBS "Nasz Dom" Sp. z o.o.</i>	192	171	-	237
<i>WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.</i>	-	129	-	67
<i>ZIELONE TARASY S.A.</i>	35	34	294	259
<i>WIKANA PROJECT Sp. z o.o.</i>	286	317	92	260
<i>WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.</i>	-	35	-	15
<i>BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.</i>	102	96	273	171
<i>BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.</i>	13	13	89	75
<i>WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.</i>	142	152	24	70
<i>WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.</i>	66	63	164	98

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



WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	42	53	20	12
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.	195	3 899	99	3 371
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k.	33	11	72	39
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.	273	243	2 220	2 340
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.	4	63	-	15
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	166	61	113	113
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.	58	5 888	1 003	5 463
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k.	-	30	-	-
WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k.	-	75	-	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.	199	61	151	61
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	181	240	60	65
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.	1 417	206	38	62
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k.	-	26	-	-
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.	653	292	112	268
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.	89	343	8	94
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.	4	42	-	76
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.	-	38	-	293
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k.	-	49	-	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A.	4	105	-	21
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A.	-	42	-	139
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	13	11	3	42
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	10	10	46	35
WIKANA SOBA Sp. z o.o.	10	10	2	18
WIKANA AGO Sp. z o.o.	10	10	28	18
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	10	10	28	17

<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>4 207</b>	<b>12 828</b>	<b>4 939</b>	<b>13 814</b>
-----------------------------------	--------------	---------------	--------------	---------------

\*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-19 31-gru-19	01-sty-18 31-gru-18	31-gru-19	31-gru-18
<b>Zakup produktów i usług</b>				
TBS "Nasz Dom" Sp. z o.o.	70	58	2	-
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	-	-	-	577
WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o.		34		-

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

WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji		1		-
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	280	289	33	53
Agnieszka Buchajska	199	225	2	4
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>549</b>	<b>607</b>	<b>37</b>	<b>634</b>

\*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-18	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-gru-19
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)</b>						
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	68	160	-	5	-	233
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	773	20	-	25	-	818
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.	172	100	-	7	-	279
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	182	233	(347)	63	(131)	-
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	221	20	(211)	5	(14)	21
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	17	-	-	-	(17)	-
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	64	1 750	(1 805)	27	(36)	-
ZIELONE TARASY S.A.	347	10	-	12	-	369
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.	-	1 750	(600)	45	-	1 195
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.	1	1 375	-	40	-	1 416
WIKANA SOBA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	250	-	-	-	250
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.	73	-	(60)	-	(13)	-
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.	41	-	(21)	-	(20)	-
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.	32	80	(80)	3	(34)	1
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A.	40	-	(37)	-	(3)	-
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.	4 016	-	(3 524)	182	(652)	22
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.	123	-	(115)	-	(8)	-
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	32	-	-	2	-	34
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k.	909	70	-	36	-	1 015
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>7 111</b>	<b>5 823</b>	<b>(6 800)</b>	<b>447</b>	<b>(928)</b>	<b>5 653</b>

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-18	Zaciągnięcia	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-gru-19
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>31-gru-18</b>	<b>Zaciągnięcia</b>	<b>Splaty kapitału</b>	<b>Naliczenia odsetek</b>	<b>Splaty odsetek</b>	<b>31-gru-19</b>
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	2 268	71	(1 304)	63	-	1 098
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.	86	-	(72)	-	(14)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	2	-	-	-	(2)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.	163	32	(182)	1	(14)	-
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	891	-	-	-	(865)	26
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	-	1 116	-	10	-	1 126
Buchajska Agnieszka	435	-	(384)	10	(61)	-
Sanwil Holding S.A.	1 288	5 000	(5 000)	158	(291)	1 155
Palametra Holdings Limited	5 538	-	-	328	-	5 866
VALUE FIZ	4 846	2 000	(2 000)	434	(4)	5 276
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>15 517</b>	<b>8 220</b>	<b>(8 942)</b>	<b>1 004</b>	<b>(1 251)</b>	<b>14 548</b>

### 6.35. Podmioty zależne

#### Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

#### Jednostki zależne

	Udział %	
	31-gru-19	31-gru-18
WIKANA AGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA FORTEM Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	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.) <sup>(2)</sup>	100%	100%
WIKANA MANAGAMENT Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji	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.) <sup>(2)</sup>	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.) <sup>(3)</sup>	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.) <sup>(4)</sup>	100%	100%

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

WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.) <sup>(4)</sup>	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.) <sup>(2)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. <sup>(5)</sup>	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.) <sup>(4)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. <sup>(4)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.; dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.) <sup>(4)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A. <sup>(4)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A. <sup>(4)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A.) <sup>(2)</sup>	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.) <sup>(6)</sup>	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.) <sup>(7)</sup>	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.) <sup>(7)</sup>	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. poprzednio: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A., poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A.) <sup>(7)</sup>	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.) <sup>(7)</sup>	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.) <sup>(7)</sup>	100%	100%
WIKANA PROJECT Sp. z o.o. <sup>(8)</sup>	100%	100%

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

WIKANA SOBA Sp. z o.o. (dawniej: SOBA Sp. z o.o.)	100%	100%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o. (dawniej: Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.)	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.)	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A. (dawniej: WIKANA BIOENERGIA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.) <sup>(9)</sup>	100%	100%
ZIELONE TARASY S.A.	100%	100%

- (1) W dniu 7 września 2018 r. nastąpiło połączenie przez przejęcie, tj. w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Ksh, z WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.
- (2) W dniu 5 września 2018 r. nastąpiło połączenie przez przejęcie, tj. w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Ksh, z WIKANA PROJECT Sp. z o.o.
- (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) W dniu 11 lutego 2019 r. nastąpiło połączenie przez przejęcie, tj. w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Ksh, z WIKANA PROJECT Sp. z o.o.
- (5) Podmiot w 100% zależny od Spółki, w tym bezpośrednio oraz pośrednio przez WIKANA PROJECT Sp. z o.o.
- (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, w tym bezpośrednio oraz pośrednio przez: WIKANA MERITUM Sp. z o.o. i WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.
- (9) Komplementariuszem spółki jest BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o. (d. WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.) - podmiot w 100% zależny od Spółki.

W dniu 31 stycznia 2020 r. właściwy sąd rejestrowy dokonał rejestracji w rejestrze przedsiębiorców spółki pod firmą: WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Spółka komandytowa.

### 6.36. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 31 grudnia 2019 roku: 4,2585 EUR/PLN (na 31 grudnia 2018 r.: 4,3000 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2019 roku 4,3018 EUR/PLN (w 2018 r.: 4,2669 EUR/PLN).

#### Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	31-gru-19		31-gru-18	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
<b>Aktywa razem</b>	<b>49 521</b>	<b>11 629</b>	<b>52 240</b>	<b>12 149</b>
Aktywa trwałe	22 050	5 178	24 290	5 649
Aktywa obrotowe	27 471	6 451	27 950	6 500
<b>Pasywa razem</b>	<b>49 521</b>	<b>11 629</b>	<b>52 240</b>	<b>12 149</b>
Kapitał własny	31 876	7 485	32 137	7 474
Zobowiązania długoterminowe	2 623	616	5 192	1 207
Zobowiązania krótkoterminowe	15 022	3 528	14 911	3 468

#### Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Spółki	01-sty-19 31-gru-19		01-sty-18 31-gru-18	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Przychody ze sprzedaży	3 222	749	10 668	2 500
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	1 868	434	1 368	321

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



Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	1 834	426	922	216
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	910	211	(97)	(23)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	503	117	(97)	(23)
Zysk/(Strata) netto	503	117	(97)	(23)
<b>Calkowite dochody ogółem</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>(97)</b>	<b>(23)</b>
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:				
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,03	0,01	(0,00)	(0,00)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,03	0,01	(0,00)	(0,00)

#### Poszczególne pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych

Pozycja w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych	01-sty-19 31-gru-19		01-sty-18 31-gru-18	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	749	174	(2 404)	(564)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 615	375	2 905	681
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 292)	(532)	(492)	(115)
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>72</b>	<b>17</b>	<b>9</b>	<b>2</b>

#### 6.37. Istotne informacje nt. działalności Spółki w okresie 1 stycznia 2019 - 31 grudnia 2019 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

Za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w roku obrotowym 2019 oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, Spółka uznaje:

- podjęcie w dniu 2 kwietnia 2019 r. przez Radę Nadzorczą Spółki uchwały w sprawie powołania z tym samym dniem do Zarządu Spółki Pana Piotra Kwaśniewskiego, z powierzeniem Mu pełnienia funkcji Prezesa Zarządu (raport bieżący 9/2019);
- złożenie w dniu 31 maja 2019 r. przez Panią Agnieszką Maliszewską oświadczenia o rezygnacji z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Emitenta ze skutkiem na koniec tego dnia (raport bieżący 18/2019);
- ogłoszenie w dniu 19 września 2019 r. „Oferty Zakupu Akcji Spółki WIKANA S.A.” (raport bieżący 26/2019);
- nabycie akcji własnych Spółki w celu umorzenia (raport bieżący nr 31/2019);
- zawarcie w dniu 30 września 2019 r. przez Spółkę – jako pożyczkobiorcą – z SANWIL HOLDING S.A. – jako pożyczkodawcą – umowy pożyczki na kwotę 5 mln zł (raport bieżący nr 27/2019), zmienionej w związku z dokonaniem w dniu 25 października 2019 r. spłaty kwoty 2 mln zł, aneksem, na podstawie którego ustalono, że pozostała kwota pożyczki, wraz z należnymi odsetkami umownymi, zostanie zwrócona do dnia 31 grudnia 2019 r. (raport bieżący nr 33/2019);
- zawarcie w dniu 1 października 2019 r. przez Spółkę z Gminą Miejską Świdnik umowy sprzedaży niezabudowanej nieruchomości położonej w Świdniku (raport bieżący nr 28/2019);
- otrzymanie w dniu 2 stycznia 2020 r. od większościowego akcjonariusza spółki - Value Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Warszawie („Fundusz”) podpisanego aneksu do umowy pożyczki zawartej przez Spółkę i Fundusz w dniu 31 sierpnia 2017 r., z późn. zm., zmieniającego termin spłaty pożyczki z określonego na dzień 31 grudnia 2019 r. na dzień 31 grudnia 2020r. (raport bieżący nr 2/2020);
- ogłoszenie w dniu 13 stycznia 2020 r. „Oferty Zakupu Akcji Spółki WIKANA S.A.” (raport bieżący 4/2020);
- nabycie akcji własnych Spółki w celu umorzenia (raport bieżący nr 8/2020);
- podjęcie decyzji o utworzeniu na koniec roku obrotowego 2019 odpisów aktualizujących bilansową wartość aktywów i zamiarze ujęcia ich w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za ww. okres sprawozdawczy (raport bieżący 9/2020).

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca nietypowe zdarzenia, które w ocenie Zarządu Spółki mogłyby mieć znaczący wpływ na wynik z działalności Spółki za rok obrotowy 2019. Po dniu bilansowym za takie zdarzenie wydaje się, że należy uznać rozprzestrzenianie się wirusa SARS-CoV-2, wywołującego chorobę COVID-19, i ogłoszony w związku z powyższym na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej od dnia 20 marca 2020 r. do odwołania stan epidemii, o czym więcej w opisie innych czynników ryzyka w pkt 5.3 Ryzyko prowadzonej działalności Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej WIKANA w 2019 roku, uwzględniającego ujawnienia wymagane dla Sprawozdania Zarządu z działalności Jednostki Dominującej.

#### 6.38. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 22 maja 2019 roku Rada Nadzorczą Spółki, działając na podstawie art. 388 § 1 Ksh oraz § 29 ust. 2 i § 40 ust. 3 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Wybrany podmiotem została spółka Firma Audytorska INTERFIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, przy ul. Walerego Eljasza Radzikowskiego 27/3, 31-315 Kraków, wpisana na prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego (PANA) listę firm audytorskich pod numerem 529.

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

Umowa ze spółką Firma Audytorska INTERFIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, przy ul. Walerego Eljasza Radzikowskiego 27/3, 31-315 Kraków o dokonanie badania została zawarta w dniu 24 lipca 2019 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2019 rok wynosi łącznie 25,8 tys. zł (przeгляд półroczny 11,4 tys. zł, badanie roczne 14,4 tys. zł).

W dniu 11 sierpnia 2017 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 388 § 1 Ksh oraz § 29 ust. 2 i § 40 ust. 3 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Wybrany podmiotem została spółka BDO Sp. z o.o. (przekształcona w BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego (PANA) listę firm audytorskich pod numerem 3355.

Umowa ze spółką BDO o dokonanie badania została zawarta w dniu 14 sierpnia 2017 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2018 rok wynosi łącznie 48 tys. zł (przeгляд półroczny 15 tys. zł, badanie roczne 33 tys. zł).

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 30 kwietnia 2020 roku

*Grzegorz Witek*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/