

Grupa Kapitałowa WIKANA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 01.01.2019-31.12.2019



Lublin, 30 kwietnia 2020 r.

Spis treści

1.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
2.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
3.	Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
4.	Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
5.	Dodatkowe informacje i objaśnienia	10
5.1.	Dane Spółki Dominującej	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 Grupie Kapitałowej WIKANA	12
5.5.	Podstawa sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15
5.6.	Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	16
5.7.	Ustalanie wartości godziwej	25
5.8.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe	25
5.9.	Sezonowość	25
5.10.	Zmiany zasad rachunkowości	25
6.	Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	26
6.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności	26
6.2.	Przychody ze sprzedaży	29
6.3.	Pozostałe przychody operacyjne	29
6.4.	Koszty w układzie rodzajowym	29
6.5.	Pozostałe koszty operacyjne	30
6.6.	Zyski z inwestycji	30
6.7.	Koszty finansowe	30
6.8.	Podatek dochodowy	31
6.9.	Rzeczowe aktywa trwałe	32
6.10.	Wartości niematerialne	34
6.11.	Nieruchomości inwestycyjne	35
6.12.	Pozostałe aktywa długoterminowe	37
6.13.	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	37
6.14.	Podatek odroczony	37
6.15.	Zapasy	38
6.16.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	39
6.17.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40
6.18.	Akcje i akcjonariat	40
6.19.	Zysk przypadający na jedną akcję	42
6.20.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	43
6.21.	Zobowiązania z tytułu obligacji	46
6.22.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	47
6.23.	Zmiany wartości bilansowych zobowiązań związanych z finansowaniem działalności jednostki	47
6.24.	Przychody przyszłych okresów	48
6.25.	Rezerwy	48
6.26.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	49

6.27.	Ryzyko kursowe	49
6.28.	Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym	50
6.29.	Leasing Operacyjny	55
6.30.	Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe	56
6.31.	Zobowiązania warunkowe	56
6.32.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej	56
6.33.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	58
6.34.	Podmioty Grupy Kapitałowej (jednostki wchodzące w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego)	59
6.35.	Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego	63
6.36.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych dwunastu miesięcy	64
6.37.	Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej w okresie 1 stycznia 2019-31 grudnia 2019 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.....	64
6.38.	Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	66

1. Skonsolidowane 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
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6.2	77 051	43 779
Koszt własny sprzedaży	6.4	(60 701)	(36 311)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		16 350	7 468
Koszty sprzedaży	6.4	(2 698)	(2 109)
Koszty ogólnego zarządu	6.4	(3 369)	(4 151)
Pozostałe przychody operacyjne	6.3	2 499	3 425
Pozostałe koszty operacyjne	6.5	(6 201)	(2 689)
Zyski (Straty) z inwestycji	6.6	9	16
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		6 590	1 960
Koszty finansowe	6.7	(4 996)	(6 172)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		1 594	(4 212)
Podatek dochodowy	6.8	(709)	(124)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		885	(4 336)
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy			-
Zysk/(Strata) netto		885	(4 336)
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody ogółem		885	(4 336)
Zysk/(Strata) netto przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		885	(4 336)
Udziałowców niekontrolujących		-	-
Całkowite dochody ogółem przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		885	(4 336)
Udziałowców niekontrolujących		-	-
Zysk/(Strata) przypadający(a) na 1 akcję			
Podstawowy(a) (zł)	6.19	0,04	(0,22)
Rozwodniony(a) (zł)	6.19	0,04	(0,22)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję			
Podstawowy(a) (zł)		0,04	(0,22)
Rozwodniony(a) (zł)		0,04	(0,22)

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Lublin, 30 kwietnia 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

2. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2019 r.			
w tysiącach złotych	Nota	31-gru-19	31-gru-18
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	6.9	13 442	12 900
Wartości niematerialne	6.10	36	2 364
Nieruchomości inwestycyjne	6.11	64 026	63 554
Udzielone pożyczki		-	-
Pozostałe aktywa długoterminowe	6.12	1 675	2 034
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.14	619	547
Aktywa trwałe razem		79 798	81 399
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.15	130 513	118 214
Należności z tytułu podatku dochodowego		37	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.16	5 739	6 568
Krótkoterminowe aktywa finansowe		-	73
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.17	19 357	19 727
Aktywa obrotowe razem		156 645	144 582
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	6.13	-	4 705
Aktywa razem		235 443	230 686

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 kwietnia 2020 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, c.d.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. w tysiącach złotych	Nota	31-gru-19	31-gru-18
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	4	40 030	40 030
Akcje własne	4	(266)	-
Kapitał z aktualizacji wyceny	4	181	181
Kapitał zapasowy	4	130 519	129 229
Kapitał rezerwowy	4	2 300	-
Zyski zatrzymane	4	(130 024)	(127 319)
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		42 740	42 121
Udziały niekontrolujące		-	-
Kapitał własny razem		42 740	42 121
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.20	14 098	16 219
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.21	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6.22	10 191	12 805
Rezerwy	6.25	1	4
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.25	1	4
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6.14	478	447
Pozostałe zobowiązania	6.26	15 876	16 842
Dotacje	6.24	1 983	2 165
Zobowiązania długoterminowe razem		42 627	48 482
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.20	33 687	25 064
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.21	23 107	28 516
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6.22	1 052	690
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		718	1
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.26	19 696	20 000
Rezerwy	6.25	1 774	1 095
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.25	75	46
Przychody przyszłych okresów	6.24	70 042	64 718
<i>w tym dotacje</i>	6.24	182	251
Zobowiązania krótkoterminowe razem		150 076	140 083
Zobowiązania razem		192 703	188 565
Kapitał własny i zobowiązania razem		235 443	230 686

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

3. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. w tysiącach złotych	Nota	01-sty-19	01-sty-18
		31-gru-19	31-gru-18
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk netto za okres		885	(4 336)
Zapłacony podatek dochodowy		31	433
Odroczony podatek dochodowy	6.14	(41)	117
<i>Korekty</i>			
Amortyzacja	6.4	1 394	2 201
Przychody z tytułu odsetek	6.6	(9)	(16)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(91)	56
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6.14	72	(29)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6.14	(31)	(88)
Koszty finansowe		4 856	5 531
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych		41	588
Reklasyfikacja zapasów do nieruchomości inwestycyjnych		(228)	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	595
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych		2 510	-
(Zysk)/Strata na działalności inwestycyjnej		(48)	(257)
Zmiana stanu zapasów		(12 299)	(32 936)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		829	1 089
Zmiana stanu rezerw	6.25	635	(3 927)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów		333	6 360
Zmiana stanu dotacji rozliczanej <i>per saldo</i> z wartościami niematerialnymi		-	(402)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		5 142	48 166
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		3 981	23 145
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		16	23
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		4 064	5 819
Wypływy z tytułu nabycia nieruchomości inwestycyjnych		(3 931)	-
Inne wpływy finansowe		-	4
Pożyczki spłacone		48	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(98)	(2 050)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		99	3 796
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Zakup akcji własnych		(266)	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		40 588	32 444
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(33 987)	(37 766)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(806)	(813)
Odsetki zapłacone		(4 570)	(5 205)
Wykup obligacji	6.21	(5 409)	(5 000)
Spłata zobowiązań wekslowych		-	(1 000)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(4 450)	(17 340)

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

Przepływy pieniężne netto, razem	(370)	9 601
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19 727	10 126
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-
Środki pieniężne na koniec okresu	19 357	19 727
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	13 884	17 774

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 kwietnia 2020 roku

4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. <i>w tysiącach złotych</i>	Przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej								
	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018 r.	40 030	-	116 229	-	181	(109 984)	46 456	-	46 456
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	(4 336)	(4 336)	-	(4 336)
- Wynik za okres	-	-	-	-	-	(4 336)	(4 336)	-	(4 336)
- Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	13 000	-	-	(13 000)	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2018r.	40 030	-	129 229	-	181	(127 319)	42 121	-	42 121
Za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. <i>w tysiącach złotych</i>									
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.	Przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej								
	40 030	-	129 229	-	181	(127 319)	42 121	-	42 121
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	885	885	-	885
- Wynik za okres	-	-	-	-	-	885	885	-	885
- Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	(266)	-	-	-	-	(266)	-	(266)
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(2 300)	2 300	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	3 590	-	-	(3 590)	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2019 r.	40 030	(266)	130 519	2 300	181	(130 024)	42 740	-	42 740

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 kwietnia 2020 roku

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

5. Dodatkowe informacje i objaśnienia

5.1. Dane Spółki Dominującej

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

Jednostka Dominująca została utworzona w styczniu 1994 roku pod firmą ZPO ELPO S.A. i wpisana do rejestru prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Legnicy, Wydział V Gospodarczy pod numerem RHB 1085. W sierpniu 1999 roku Jednostka Dominująca zmieniła nazwę na Masters S.A. W dniu 20 stycznia 2003 r. Jednostka Dominująca została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000144421. Na podstawie uchwały z dnia 12 stycznia 2009 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Masters S.A. postanowiono o połączeniu spółki Masters S.A. zarejestrowanej w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000144421 ze spółką WIKANA S.A. zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000296052. Zgodnie z uchwałą z dnia 12 stycznia 2009 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Masters S.A. w sprawie połączenia spółek Masters S.A. oraz WIKANA S.A. Jednostka Dominująca zmieniła nazwę na WIKANA S.A. Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy zarejestrował połączenie Spółek w dniu 30 stycznia 2009 r. Jednostka Dominująca 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.

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2019 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku oraz obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanych łącznie „Grupą”).

5.2. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Skonsolidowane 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej jednostek Grupy w ciągu 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Grupy do kontynuowania działalności, pod kątem możliwości spłaty przez nią zobowiązań krótkoterminowych. Szczegóły analizy znajdują się w notcie 6.28 (punkt „Ryzyko płynności”) sprawozdania.

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 Grupy. Istotnymi obszarami, które Grupa na bieżąco monitoruje i które mogą generować największe ryzyko dla przyszłych wyników Grupy 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 rok są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównawczego.

Zmiany wynikające ze zmian MSSF

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

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

Szczegóły dotyczące wdrożenia MSSF 16 zostały ujęte w notcie 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 Grupę

Grupa 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 Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu opublikowanych standardów lub interpretacji przed ich datą wejścia w życie.

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

- MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts

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

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

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

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

Grupa 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.

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

Grupa 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.

Grupa 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 Grupy w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

5.4. Skutki wdrożenia MSSF 16 w Grupie Kapitałowej WIKANA

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

Na dzień 1 stycznia 2019 roku Grupa 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 Grupa 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 (§ 5 MSSF 16):

- 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.

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

MSSF 16 na umiarkowany wpływ na sprawozdanie finansowe Grupy. Wdrożenie nowego standardu wpłynęło na wzrost kosztów amortyzacji i kosztów finansowych przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztu usług (czyli kosztów najmu powierzchni biurowej, leasingu samochodów czy opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów prezentowanych dotychczas w kosztach sprzedaży i kosztach ogólnego zarządu), a co za tym idzie, poprawę EBITDA. Grupa 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.

W ramach prowadzonej działalności na dzień 1 stycznia 2019 roku Grupa 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	714	5,00%
Leasing operacyjny floty samochodów	194	1,70%
Wieczyste użytkowanie – nieruchomości komercyjne	314	2,88%-5,51%
Wieczyste użytkowanie – aktywa trwale dostępne do sprzedaży	189	17,84%
Wieczyste użytkowanie – segment OZE	174	6,00%
Najem gruntu – segment OZE	78	6,00%
Wieczyste użytkownie – nieruchomości TBS	331	1,75%
Wieczyste użytkowanie – grunt pod inwestycje deweloperską*	-	-

* nieruchomość nabyta w 12.2018 roku, obecnie Grupa jest w trakcie przygotowania planu realizacji i sprzedaży tej inwestycji deweloperskiej, co będzie miało bezpośredni wpływ na określenie długości i wartości aktywu z tytułu prawa do użytkowania.

Dla ww. umów/praw, Grupa jako leasingobiorca ujmie zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy obowiązującej w dniu pierwszego zastosowania standardu oraz ujmie składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Tam, gdzie istniała taka możliwość, Grupa za krańcową stopę procentową uznała krańcową stopę leasingodawcy/wynajmującego. W pozostałych przypadkach Grupa określiła krańcową stopę procentową na zasadzie porównania stóp procentowych, jakie miałyby zastosowanie, o ile Grupa 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 Grupa na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznała aktywo oraz zobowiązanie z powyższych tytułów. Po zastosowaniu MSSF 16 aktywa Grupy (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 Grupy z tytułu leasingu wzrosły o 1 994 tys. zł.

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

Na dzień 01 stycznia 2019 r.			
w tysiącach złotych	01-sty-19 bez wpływu MSSF 16	Korekta z tytułu zastosowania MSSF 16	01-sty-19 z uwzględnieniem MSSF 16
Rzeczowe aktywa trwałe	12 900	1 161	14 061
Nieruchomości inwestycyjne	63 554	645	64 199
Aktywa trwale razem	81 399	1 806	83 205
Aktywa obrotowe razem	144 582	-	144 582
Aktywa trwale dostępne do sprzedaży	4 705	188	4 893
Aktywa razem	230 686	1 994	232 680
Kapitał własny razem	42 121	-	42 121
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	1 690	1 690
Zobowiązania długoterminowe razem	48 482	1 690	50 172

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

Zobowiązania z tytułu leasingu	-	304	304
Zobowiązania krótkoterminowe razem	140 083	304	140 387
Zobowiązania razem	188 565	1 994	190 559
Kapitał własny i zobowiązania razem	230 686	1 994	232 680

Wpływ zastosowania MSSF 16 na wybrane wskaźniki zadłużenia:

	31.12.2018	01.01.2019
Wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem	18,3%	18,1%
Wskaźnik zadłużenia ogólnego (zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)	81,7%	81,9%
Wskaźnik struktury kapitału (kapitał własny/zobowiązania ogółem)	22,3%	22,1%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem/kapitał własny)	447,7%	452,4%

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. Odnośnie 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 Spółki ocenia, że zastosowanie nowego standardu nie miało wpływu na prezentowane przez Grupę wyniki finansowe i nie było potrzeby korygowania bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2019 roku. W wyniku wdrożenia standardu suma bilansowa Grupy wzrosła o ok. 0,9 p.p., a wskaźnik zadłużenia Grupy (zobowiązania ogółem/suma bilansowa) o ok. 0,2 p.p.

Grupa 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 (Grupy):

Aktywa/grupy aktywów z tytułu prawa do użytkowania	Składnik aktywów bilansu
Najem siedziby firmy	Środki trwałe - budynki
Leasing operacyjny floty samochodów	Środki trwałe - środki transportu
Wieczyste użytkowanie – nieruchomości komercyjne	Nieruchomości inwestycyjne
Wieczyste użytkowanie – aktywa trwałe dostępne do sprzedaży	Aktywa trwałe dostępne do sprzedaży
Wieczyste użytkowanie – segment OZE	Środki trwałe - budynki
Najem gruntu – segment OZE	Środki trwałe - budynki
Wieczyste użytkowanie – nieruchomości TBS	Nieruchomości inwestycyjne
Wieczyste użytkowanie – grunt pod inwestycję deweloperską*	Zapasy

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 Grupy w 2019 roku.

Na dzień 31 grudnia 2019 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19 bez wpływu MSSF 16	Korekta z tytułu zastosowania MSSF 16	31-gru-19 dane zaraportowane zgodnie z MSSF 16
Rzeczowe aktywa trwałe	12 322	1 120	13 442
Nieruchomości inwestycyjne	63 423	603	64 026
Aktywa trwałe razem	78 075	1 723	79 798
Aktywa obrotowe razem	156 645	-	156 645
Aktywa razem	233 720	1 723	235 443
Zyski zatrzymane	(130 044)	20	(130 024)
Kapitał własny razem	42 720	20	42 740

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

Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu leasingu	8 792	1 399	10 191
Zobowiązania długoterminowe razem	41 228	1 399	42 627
Zobowiązania z tytułu leasingu	748	304	1 052
Zobowiązania krótkoterminowe razem	149 772	304	150 076
Zobowiązania razem	191 000	1 703	192 703
Kapitał własny i zobowiązania razem	233 720	1 723	235 443

Zastosowanie nowego standardu ma również wpływ na sprawozdanie z całkowitych dochodów. W poprzednich latach koszty wynikające z umów leasingowych traktowanych przez Grupę jako leasing operacyjny prezentowane były jako koszty usług obcych bądź koszty opłat. 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-18 31-gru-18 dane zaraportowane zgodnie z MSSF 16
Działalność kontynuowana			
Koszt własny sprzedaży	(60 717)	16	(60 701)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	16 334	16	16 350
Koszty ogólnego zarządu	(3 435)	66	(3 369)
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	6 508	82	6 590
Koszty finansowe	(4 934)	(62)	(4 996)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	1 574	20	1 594
Podatek dochodowy	(709)	-	(709)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy	865	20	885
Działalność zaniechana	-	-	-
Zysk/(Strata) netto	865	20	885
Amortyzacja	1 395	271	1 666
Usługi obce	59 359	(292)	59 067
Podatki i opłaty	1 594	(61)	1 533
Koszty rodzajowe razem	71 691	(82)	71 609

5.5. Podstawa sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Podstawa wyceny

Skonsolidowane 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 nocie 5.7.

Waluta funkcjonalna i prezentacja

Złoty polski jest walutą funkcjonalną Spółki Dominującej.

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

Dokonane osądy i oszacowania

Profesjonalny osąd

W przypadku, gdy dana transakcja nie jest uregulowana w żadnym standardzie bądź interpretacji, Zarząd Jednostki Dominującej, 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 Grupy, wyniki jej działalności i przepływy pieniężne,
- odzwierciedlać treść ekonomiczną transakcji,
- obiektywne,
- sporządzone zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny,
- kompletne we wszystkich istotnych aspektach.

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

Subiektywna ocena dokonana na dzień 31 grudnia 2019 r. dotyczy zobowiązań warunkowych (nota 6.31) oraz zobowiązań inwestycyjnych i kontraktowych (nota 6.30), rozgraniczenia pomiędzy pracami badawczymi i rozwojowymi (nota 6.10), klasyfikacji umów leasingowych (nota 6.29) oraz klasyfikacji posiadanych nieruchomości ze względu na oczekiwany sposób ich wykorzystywania (nota 6.11).

Niepewność szacunków

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Jednostki Dominującej 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 6.14 – podatek odroczony (założenia przyjęte w celu rozpoznania aktywów z tytułu podatku odroczonego),
- Nota 6.15 – zapasy (odpis aktualizujący do wartości możliwej do uzyskania),
- Nota 6.16 – należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (odpis aktualizujący wartość należności),
- Nota 6.25 – rezerwy, w tym na świadczenia pracownicze (stopy dyskontowe, inflacja, wzrost płac, oczekiwany przeciętny okres zatrudnienia, rotacja).

Data zatwierdzenia sprawozdania do publikacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Jednostki Dominującej 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 Grupy z wyjątkiem zmian wynikających z nowych standardów, które obowiązują od 1 stycznia 2019 r. i nie przewidują retrospektywnego ich zastosowania.

Zasady konsolidacji

Grupa przy sporządzaniu sprawozdania skonsolidowanego stosuje metodę konsolidacji pełnej.

– Jednostki zależne

Za jednostki zależne w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy uznaje się te jednostki, wobec których Grupa sprawuje kontrolę, tzn. gdy z tytułu swojego zaangażowania w te jednostki podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe, lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad tymi jednostkami. Sprawowanie władzy Jednostki Dominującej odbywa się m.in. poprzez posiadanie większości w ogólnej liczbie głosów w organach stanowiących tych jednostek tj. zarządach jednostek i ich radach nadzorczych.

Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej wygaśnięcia.

– Korekty konsolidacyjne

Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, transakcje zawierane w obrębie Grupy oraz wszelkie wynikające stąd niezrealizowane zyski lub straty, a także przychody oraz koszty Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Waluty obce

– Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w złotych polskich przy zastosowaniu kursu kupna lub kursu sprzedaży walut z dnia zawarcia transakcji stosowanym przez bank, z którego usług jednostka korzysta. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według średniego kursu NBP dla 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 skonsolidowanym 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

Grupa 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 księgowe”), 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
Należności handlowe	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

Utrata wartości aktywów finansowych

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

Grupa stosuje następujące modele wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

- model ogólny (podstawowy),
- model uproszczony.

W modelu ogólnym Grupa 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:

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

- 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 Grupa 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 Grupa 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.

Grupa 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) ujmują się w pozostałych kosztach operacyjnych. Zyski (odwrócenie odpisu) z tytułu zmniejszenia wartości oczekiwanej utraty wartości ujmują 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 ujmują się jako zysk z tytułu odwrócenia utraty wartości w pozostałych przychodach operacyjnych.

Wyksięgowanie aktywów finansowych

Grupa 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 Grupa nie przenosi ani nie zatrzymuje zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów i utrzymuje nad nim kontrolę, ujmując zatrzymany udział w takim składniku aktywów i związane z nim zobowiązania z tytułu potencjalnych płatności. Jeśli natomiast Grupa zatrzymuje zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z przeniesionym składnikiem aktywów, to nadal ujmując stosowny składnik aktywów finansowych.

- Zobowiązania finansowe

Grupa 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 transakcji, 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

Grupa wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Grupy zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

– **Kapitały własne**

Kapitał zakładowy

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

Kapitał zapasowy

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, Spółka i inne spółki akcyjne wchodzące skład Grupy są zobowiązane 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 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. 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.

Grupa 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**

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

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 Grupa 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. Grupa 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 Grupę corocznie weryfikowana.

Wartości niematerialne

– **Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne nabyte przez Grupę 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,
- prace rozwojowe 10 lat.

Koszty prac rozwojowych

Koszty prac badawczych są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie poniesienia.

Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe, stosuje się model kosztu historycznego wymagający, aby składniki aktywów były ujmowane według cen nabycia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wszelkie nakłady przeniesione na kolejny okres są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia. Koszty prac rozwojowych są poddawane ocenie pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie – jeśli składnik aktywów nie został jeszcze oddany do użytkowania, lub częściej – gdy w ciągu okresu sprawozdawczego pojawi się przesłanka utraty wartości wskazująca na to, że ich wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania.

Rozgraniczając prace rozwojowe od prac badawczych Grupa bierze pod uwagę następujące czynniki, które muszą być spełnione, aby możliwe było ujęcie nakładów na prace rozwojowe jako wartości niematerialne:

- istnienie technicznej możliwości ukończenia oraz zamiar ukończenia składnika aktywów, tak, aby można byłoby go przeznaczyć do użytkowania lub sprzedaży,
- posiadanie zdolności do użytkowania lub sprzedaży składnika wartości niematerialnych i prawnych,
- dostępność środków niezbędnych do ukończenia oraz możliwość wiarygodnego określenia nakładów,
- istnienie sposobu wdrożenia i możliwości zastosowania z uwzględnieniem istnienia rynku na dany produkt.

Dotacje do aktywów

Dotacje służące sfinansowaniu zakupu bądź wytworzeniu we własnym zakresie wartości niematerialnych prezentowane są w aktywach łącznie z wartością nabytego bądź wytworzonego aktywu, pomniejszając jego wartość początkową.

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 trwale aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

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

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

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

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

Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

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

Grupa ujmuje prawa wieczystego użytkowania gruntów jako umowy leasingu operacyjnego. W związku z tym, wszystkie płatności dokonane w celu nabycia wieczystego użytkowania gruntów ujmowane są jako prawa wieczystego użytkowania gruntów. Wartość tych praw odpisuje się do sprawozdania z całkowitych dochodów w okresie użytkowania gruntów za wyjątkiem tych nieruchomości, które są wykazywane jako nieruchomości inwestycyjne.

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

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

Grupa tworzy odpisy z tytułu utraty wartości aktywów na podstawie modelu strat oczekiwanych. Grupa 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 Grupa 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

Grupa 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 Grupy 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 wykonania świadczenia.

Rezerwy

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

Umowy rodzące obciążenia

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

Przychody

Grupa rozpoznaje przychody z uwzględnieniem modelu 5 kroków w odniesieniu do portfela umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia) o podobnych cechach, jeśli jednostka racjonalnie oczekuje, i 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; Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane; Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane; umowa ma treść ekonomiczną oraz jest prawdopodobne, że Grupa 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 Grupa 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 Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – 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

Grupa 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 – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Ujęcie przychodów w momencie spełnienia zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego 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. W przypadku, kiedy wartości umowy nie da się wiarygodnie oszacować, przychody z tytułu umowy ujmuje się w stopniu, w jakim jest prawdopodobne, że poniesione w związku z umową koszty zostaną nimi pokryte. Koszty związane z umową ujmuje się jako koszty okresu, w jakim zostały poniesione. Jeżeli istnieje prawdopodobieństwo, że koszty umowy przekroczą związane z nią przychody, przewidywaną stratę ujmuje się niezwłocznie jako koszt.

– **Przychody z tytułu najmu**

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

– **Odsetki**

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

Płatności z tytułu leasingu

Płatności z tytułu zawartych przez Grupę 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 Grupę 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 Grupa 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 rozliczonymi 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

Grupa 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

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

akcję w odróżnieniu od wskaźnika opisanego powyżej uwzględnia w kalkulacji oprócz zysku przypadającego dla posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej liczby akcji zwykłych również opcje na akcje udzielone pracownikom oraz obligacje zamienne na akcje.

Raportowanie segmentów działalności

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

Prawa majątkowe wynikające ze świadectw pochodzenia ujmuje się w księgach rachunkowych przedsiębiorstwa energetycznego na dzień ich przyznania, potwierdzonego przez podmiot prowadzący rejestr świadectw pochodzenia (toważą giełdę energii).

Prawa majątkowe wynikające ze świadectwa pochodzenia na dzień ich początkowego ujęcia wycenia się jako iloczyn ilości przyznanych praw i jednostkowej ceny rynkowej prawa majątkowego wynikającego ze świadectwa pochodzenia z dnia przyznania świadectwa i nabycia praw majątkowych.

5.7. Ustalanie wartości godziwej

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane dla potrzeb zasad rachunkowości Grupy 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 działały świadomie, ostrożnie i bez przymusu.

Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności oraz pożyczki

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

Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

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 okresie sprawozdawczym Zarząd Jednostki Dominującej nie odnotował żadnych nietypowych zdarzeń, które miały istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

5.9. Sezonowość

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

5.10. Zmiany zasad rachunkowości

Grupa w trakcie okresu sprawozdawczego nie dokonywała zmian zasad rachunkowości.

6. Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

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

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

Segmenty branżowe

Grupa w 2019 roku wyodrębniała następujące, główne segmenty branżowe:

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

Kryteria łączenia w segmenty

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

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

W roku 2019 i 2018 Grupa nie odnotowała przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznym pojedynczym klientem stanowiących 10 lub więcej procent łącznych przychodów.

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

-

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Działalność kontynuowana										
Przychody od odbiorców zewnętrznych	66 268	32 882	6 156	6 522	4 627	4 376	-	-	77 051	43 779
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	6 467	13 403	57	80	78	69	(6 603)	(13 552)	-	-
Przychody od odbiorców razem	72 735	46 284	6 214	6 601	4 705	4 445	(6 603)	(13 552)	77 051	43 779
Wynik segmentu	11 687	2 823	2 853	3 494	(888)	(959)	-	-	13 652	5 358
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	1 557	1 929	595	687	356	825	-	-	2 509	3 441
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(5 374)	(4 970)	(1 070)	(1 238)	(3 126)	(631)	-	-	(9 570)	(6 840)
Zysk na działalności operacyjnej	7 870	(219)	2 379	2 943	(3 658)	(765)	-	-	6 590	1 960
Koszty finansowe	(3 773)	(4 139)	(1 091)	(1 917)	(133)	(116)	-	-	(4 996)	(6 171)
Podatek dochodowy	(534)	(193)	(122)	74	(53)	(4)	-	-	(709)	(124)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej	3 562	(4 551)	1 166	1 100	(3 843)	(885)	-	-	885	(4 336)
Działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto na działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	3 562	(4 551)	1 166	1 100	(3 843)	(885)	-	-	885	(4 336)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	3 562	(4 551)	1 166	1 100	(3 843)	(885)	-	-	885	(4 336)

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

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-gru-19	31-gru-18	31-gru-19	31-gru-18	31-gru-19	31-gru-18	31-gru-19	31-gru-18	31-gru-19	31-gru-18
Aktywa segmentu	235 314	264 029	60 989	68 087	14 050	19 460	(94 852)	(141 074)	215 501	210 502
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	-	-	19 942	20 184
Aktywa razem									235 443	230 686
Zobowiązania segmentu	168 290	227 712	21 738	23 465	23 899	22 298	(82 000)	(142 121)	131 927	131 354
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	60 859	57 211
Zobowiązania razem									192 786	188 565
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Nakłady inwestycyjne	12	-	-	-	85	799	-	-	97	799

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

6.2. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 31-gru-19	01-sty-18 31-gru-18
Przychody ze sprzedaży mieszkań	66 196	32 122
Przychody z najmu	5 378	6 356
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	4 587	4 333
Przychody ze sprzedaży gruntów	510	565
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	380	403
Przychody z działalności kontynuowanej	77 051	43 779
Przychody z działalności zaniechanej	-	-
Przychody ogółem	77 051	43 779

6.3. Pozostałe przychody operacyjne

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 31-gru-19	01-sty-18 31-gru-18
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	743	1 302
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (m.in. refaktur)	683	304
Spisanie zobowiązań	338	374
Dotacje	251	760
Rozliczenie partycypacji i umorzenia kredytów (TBS)	127	-
Aktualizacja wartość aktywów niefinansowych	55	-
Zwrot kosztów postępowania sądowego	47	20
Rozwiązanie rezerw na zobowiązania	31	92
Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności	16	-
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	4	309
Rozwiązanie rezerw na sprawy sądowe	-	7
Pozostałe przychody operacyjne	204	257
Pozostałe przychody z działalności kontynuowanej	2 499	3 425
Pozostałe przychody z działalności zaniechanej	-	-
Pozostałe przychody ogółem	2 499	3 425

6.4. Koszty w układzie rodzajowym

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 31-gru-19	01-sty-18 31-gru-18
Amortyzacja	1 666	2 201
Zużycie materiałów i energii	3 768	5 294
Usługi obce	59 067	58 946
Podatki i opłaty	1 533	1 706
Wynagrodzenia	3 404	3 087
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	588	518
Pozostałe koszty rodzajowe	1 582	1 835
Koszty według rodzaju	71 608	73 587
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(5 302)	(31 361)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	228	239
Koszt sprzedaży	(2 698)	(2 109)
Koszty ogólnego zarządu	(3 369)	(4 151)
Wartość sprzedanych towarów	234	106
Koszt własny sprzedaży działalność kontynuowana	60 701	36 311
Koszt własny sprzedaży działalność zaniechana	-	-
Koszt własny sprzedaży	60 701	36 311

6.5. Pozostałe koszty operacyjne

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 31-gru-19	01-sty-18 31-gru-18
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy i środki trwałe	(2 422)	(956)
Koszty odpisów aktualizujących należności i utworzenia rezerw	(1 552)	(641)
Koszty sprzedaży niestatutowej (m. in. refakturowanie)	(796)	(339)
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	(457)	(153)
Spisanie nieściągalnych należności	(293)	-
Strata ze zbycia środków trwałych	(236)	-
Odszkodowania, kary, grzywny	(153)	(240)
Rezerwa na sprawy sądowe	(100)	-
Koszty sądowe i egzekucyjne	(84)	(130)
Likwidacja zapasów i środków trwałych	(21)	-
Darowizny	(2)	(1)
Inne	(85)	(229)
Pozostałe koszty z działalności kontynuowanej	(6 201)	(2 689)
Pozostałe koszty z działalności zaniechanej	-	-
Pozostałe koszty ogółem	(6 201)	(2 689)

6.6. Zyski z inwestycji

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 31-gru-19	01-sty-18 31-gru-18
Przychody z tytułu różnic kursowych	5	-
Przychody z tytułu przeterminowanych wierzytelności	2	5
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	-	2
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	-	9
Inne	2	-
Zyski z inwestycji z działalności kontynuowanej	9	16
Zyski z inwestycji z działalności zaniechanej	-	-
Zyski z inwestycji ogółem	9	16

6.7. Koszty finansowe

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 31-gru-19	01-sty-18 31-gru-18
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(3 023)	(3 650)
Odsetki od pożyczek	(1 141)	(769)
Pozostałe odsetki	(679)	(1 152)
Koszty z tytułu różnic kursowych	(76)	(518)
Inne	(77)	(83)
Koszty finansowe z działalności kontynuowanej	(4 996)	(6 172)
Koszty finansowe z działalności zaniechanej	-	-
Koszty finansowe ogółem	(4 996)	(6 172)

6.8. Podatek dochodowy

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 31-gru-19	01-sty-18 31-gru-18
Podatek dochodowy bieżący	(730)	(7)
Podatek dochodowy za rok bieżący	(730)	(7)
Korekta za lata poprzednie	-	-
Podatek odroczony	21	(117)
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	21	(117)
Pozostałe zmiany	-	-
Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej	(709)	(124)
Podatek dochodowy z działalności zaniechanej	-	-
Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(709)	(124)

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 31-gru-19	01-sty-18 31-gru-18
Efektywna stopa podatkowa		
Zysk netto za rok obrotowy	803	(4 336)
Podatek dochodowy	(791)	(124)
Zysk przed opodatkowaniem	1 594	(4 212)
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową (9%/19%)	(191)	800
Różnice przejściowe między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	1 291	(200)
Straty podatkowe dla których nie utworzono aktywów z tytułu podatku odroczonego	(1 405)	267
Trwałe różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	1 410	(532)
Różnice wynikające z udziału w zyskach spółek komandytowych	(1 814)	(459)
Podatek dochodowy	(709)	(124)
Efektywna stopa podatkowa (%)	44,47%	(2,94%)

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
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych								
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	2 332	12 343	6 711	420	262	3 941	-	26 009
Nabycie	-	-	745	8	40	9	64	866
Zbycie	-	-	-	(8)	(58)	-	-	(66)
Pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r.	2 332	12 343	7 456	420	244	3 950	64	26 809
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	2 332	12 343	7 456	420	244	3 950	64	26 809
Nabycie	2	-	12	633	1	3	56	707
Zbycie	-	-	-	-	(13)	-	-	(13)
Przeniesienie do zapasów	-	-	-	-	49	-	-	49
Odpisy aktualizujące wartość	-	-	(262)	-	-	(1 293)	-	(1 555)
Ujawnienie aktywów po zastosowaniu MSSF 16	-	974	-	146	-	-	-	1 120
Pozostałe	-	-	(376)	268	68	31	-	(9)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.	2 334	13 317	6 830	1 467	349	2 691	120	27 108
<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
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości								
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(1)	(3 913)	(5 717)	(64)	(126)	(2 777)	-	(12 599)
Amortyzacja za okres	-	(654)	(553)	(87)	(22)	-	-	(1 316)
Zbycie	-	-	-	-	45	-	-	45
Odpisy aktualizujące wartość	-	-	(40)	-	-	-	-	(40)
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r.	(1)	(4 567)	(6 310)	(151)	(103)	(2 777)	-	(13 909)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(1)	(4 567)	(6 310)	(151)	(103)	(2 777)	-	(13 909)
Amortyzacja za okres	-	(643)	(259)	(165)	(25)	-	-	(1 092)
Zbycie	-	-	-	-	1	-	-	1
Odpisy aktualizujące wartość	-	-	-	-	-	1 303	-	1 303
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-
Ujawnienie aktywów po zastosowaniu MSSF 16	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	352	(256)	(65)	-	-	31
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2019 r.	(1)	(5 210)	(6 217)	(572)	(192)	(1 474)	-	(13 666)

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

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2018 r.	2 331	8 430	994	356	136	1 164	-	13 411
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	2 331	7 776	1 146	269	141	1 173	64	12 900
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	2 331	7 776	1 146	269	141	1 173	64	12 900
Na dzień 31 grudnia 2019 r.	2 333	8 107	613	895	157	1 217	120	13 442

Środki trwałe w leasingu

Grupa w 2019 roku posiadała w rozumieniu MSSF 16 środki trwałe w leasingu - siedzibę firmy, flotę aut, grunty w wieczystym użytkowaniu (opłaty z tytułu wieczystego użytkowania). Wartość środków trwałych ujawnionych w sprawozdaniu wyniosła na koniec 2019 roku 1 120 tys. zł.

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła 548 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 281 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

Zabezpieczenia

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych o wartości bilansowej netto 8 100 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 9 182 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji (patrz noty 6.20 i 6.21).

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie dotyczą przede wszystkim projektów związanych z odnawialnymi źródłami energii (OZE), które są prowadzone przez Spółki Bioenergia Plus Sp. z o.o., Zielone Tarasy S.A. oraz Bioenergia Plus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 SKA (w 2019 roku 1 217 tys. zł netto, w 2018 roku 1 173 tys. zł netto). Odpis aktualizujący wartość środków trwałych w budowie wyniósł na dzień 31 grudnia 2019 r. 1 474 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r. 2 777 tys. zł).

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Zarząd Jednostki Dominującej przeanalizował przesłanki do przeprowadzenia testów na trwałą utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Na dzień bilansowy Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadził test na utratę aktywów trwałych dotyczących projektów z segmentu odnawialnych źródeł energii, przyjmując następujące założenia: średnioważony koszt kapitału w wysokości 8,86 p.p., wykorzystanie mocy produkcyjnych na ostrożnym poziomie 40%, okres szczegółowej prognozy o długości 5 lat, po okresie szczegółowej prognozy zastosowano model renty wieczystej.

Test na utratę wartości wyżej wymienionych aktywów, przy zastosowaniu powyższych założeń, wykazał utratę ich wartości w wysokości 262 tys. zł. Spółka dokonała aktualizacji wartości aktywów, której skutek został odniesiony na wynik finansowy.

6.10. Wartości niematerialne

<i>w tysiącach złotych</i>	Oprogramowanie	Prace rozwojowe	Wartości niematerialne razem
Wartość brutto			
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	997	2 651	3 648
Nabycie	-	-	-
Zbycie	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Inne zmiany wartości (likwidacja spółki)	-	402	402
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r.	997	3 053	4 050
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.			
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	997	3 053	4 050
Nabycie	-	-	-
Zbycie	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Inne zmiany wartości (likwidacja spółki)	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.	997	3 053	4 050
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości			
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(900)	-	(900)
Amortyzacja za okres	(43)	(572)	(615)
Zbycie	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość	-	(171)	(171)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r.	(943)	(743)	(1 686)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(943)	(743)	(1 686)
Amortyzacja za okres	(17)	-	(17)
Zbycie	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość	-	(2 310)	(2 310)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2019 r.	(961)	(3 053)	(4 014)
Wartość netto			
<i>w tysiącach złotych</i>	Oprogramowanie	Prace rozwojowe	Wartości niematerialne razem
Wartość netto			
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	97	2 651	2 748
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	54	2 310	2 364
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	54	2 310	2 364
Na dzień 31 grudnia 2019 r.	36	-	36

Grupa jako prace rozwojowe prezentuje poniesione nakłady na realizację projektu "Opracowanie innowacyjnego nawozu wytwarzanego z wykorzystaniem pofermentu", dofinansowanego przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju. Grupa zmieniła sposób prezentacji tego składnika aktywów, wykazując wartość nakładów pomniejszonych o kwotę dotacji. Na dzień 31 grudnia 2019 roku wartość nakładów na opracowanie technologii nawozowej wyniosła 5 630 tys. zł., a wartość otrzymanej dotacji 5 630 tys. zł. W latach 2018-2019 nie dokonywano księgowania nakładów na prace badawczo-rozwojowe bezpośrednio w koszty operacyjne.

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

Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadził test na utratę wartości posiadanych wartości niematerialnych i prawnych dotyczących projektów z segmentu odnawialnych źródeł energii, przyjmując następujące założenia: średnioważony koszt kapitału w wysokości 8,86 p.p., wykorzystanie mocy produkcyjnych na ostrożnym poziomie 40%, okres szczegółowej prognozy o długości 5 lat, po okresie szczegółowej prognozy zastosowano model renty wieczystej.

Test na utratę wartości wyżej wymienionych aktywów, przy zastosowaniu powyższych założeń, wykazał utratę ich wartości w wysokości 2 206 tys. zł. Spółka dokonała aktualizacji wartości aktywów, której skutek został odniesiony na wynik finansowy.

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Wartości firmy jednostek zależnych

Na dzień bilansowy Grupa nie posiada żadnych aktywów klasyfikowanych jako wartość firmy.

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>	Wartość godziwa
Wartość netto na początek 2018 roku	69 693
Przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży*	(4 472)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(868)
Zmiana wartości godziwej	(799)
Wartość netto na koniec 2018 roku	63 554
Wartość netto na początek 2019 roku	63 554
Ujawnienie aktywów po zastosowaniu MSSF 16	603
Przeniesienie z zapasów	228
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(218)
Zmiana wartości godziwej	(140)
Wartość netto na koniec 2019 roku	64 027

* dnia 26 listopada 2018 roku została podpisana przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236. Wycena aktywów na koniec okresu nastąpiła zgodnie z MSSF 5 czyli według wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o ewentualne koszty zbycia – w zależności od tego, która z nich była niższa.

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 31-gru-19	01-sty-18 31-gru-18
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	5 335	6 295
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	(2 709)	(2 487)
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i kosztami utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	(4)
Razem	2 626	3 804

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- Grunty zlokalizowane w Lublinie przy ul. Łukasza Rodakiewicza (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6),
- Lokal usługowy zlokalizowany w Lublinie przy ul. Ludwika Zalewskiego
- Mieszkanie zlokalizowane w Lublinie przy ul. Przyjaźni,
- Nieruchomości komercyjne zlokalizowane w Kaliszu przy ul. W. Polskiego 135 (działki 18/2, 20/3, 21/2, 38/6, 38/7, 38/9), w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Piłsudskiego 57 (działka 662/1), w Inowrocławiu przy ul. Górnicza 21 (działka 125/2), w Milejowie przy ul. Partyzanckiej 11A (działki 515/72 i 515/73),
- Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (budynki TBS), zlokalizowane w Lublinie przy ul. Kaskadowej 7, przy ul. Nowy Świat 34A, przy ul. Pergolowej 2 i przy ul. Relaksowej 4 oraz zlokalizowane w Kraśniku przy ul. Piaskowej 30 i przy ul. Rumiankowej 9,
- Nieruchomość gruntową zabudowaną budynkami gospodarczymi, zlokalizowana w Zamościu przy ul. Fabrycznej 1.

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

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

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

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

- metoda korygowania ceny średniej - podejście porównawcze,
- metoda porównania parami,
- metoda inwestycyjna - podejście dochodowe.

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

Kluczowe założenia	Wartości	Współzależność pomiędzy Kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Rentowność obligacji 10-letnich	2,5%	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem rentowności obligacji.
Stawki czynszu z najmu nieruchomości	5 PLN/m ² -32 PLN/m ²	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem czynszu za najem powierzchni.
Liczba lat ustanowienia prawa wieczystego użytkowania	99 lat	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem liczby lat.
Liczba lat niewykorzystanego prawa wieczystego użytkowania	69 lat	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem liczby lat.
Stawka procentowa opłaty rocznej prawa wieczystego użytkowania	3%	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem stawki.
Stopa kapitalizacji	7,52%-11%	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem stopy kapitalizacji
Okres prognozy przyszłych wpływów	Od 1 do 4 lat	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem przyszłych wpływów

Przy zastosowaniu wyceny metodą porównawczą przyjęto poniższe kluczowe założenia:

Kluczowe założenia	Wartości	Współzależność pomiędzy Kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Lokalizacja	20%-40%	
Standard wyposażenia	30%	
Stan techniczny	20%	
Otoczenie i sąsiedztwo	10-15%	
Dostępność komunikacyjna	10%-20%	Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.
Przeznaczenie gruntu	5%-20%	
Kształt działki	10%-20%	
Powierzchnia gruntu	5%-25%	
Uzbrojenie	5%	
Prawo władania nieruchomością	5%	
Niekorzystne cechy nieruchomości	15%	

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.

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

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy o wartości bilansowej 55 108 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 42 021 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i umów leasingu finansowego.

6.12. Pozostałe aktywa długoterminowe

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19	31-gru-18
Kaucje	1 454	1 813
Inne	221	221
	1 675	2 034

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa wykazywała pozostałe aktywa długoterminowe z tytułu kaucji wniesionych na zabezpieczenie przedmiotu leasingu finansowego w kwocie 1 394 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 roku: 1 775 tys. zł).

6.13. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19	31-gru-18
Nieruchomości komercyjne	-	4 705
	-	4 705

* dnia 26 listopada 2018 roku została podpisana przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236. Wycena aktywów na koniec okresu nastąpiła zgodnie z MSSF 5 czyli według wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o ewentualne koszty zbycia – w zależności od tego, która z nich była niższa.

6.14. 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	132	224	(642)	(640)	(510)	(416)
Leasing	-	-	-	-	-	-
Odpisy zapasów i środków trwałych	156	218	-	-	156	218
Świadczenia pracownicze	15	10	-	-	15	10
Odpisy na należności	23	39	-	-	23	39
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	-	-	-	-	-	-
Niewypłacone wynagrodzenia	11	13	-	-	11	13
Naliczone kary umowne	-	-	(21)	(28)	(21)	(28)
Odsetki należne	-	-	(817)	(1 804)	(817)	(1 804)
Odsetki naliczone	790	1 425	-	-	790	1 425
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	486	1 845	-	-	486	1 845
Odpis na udziały/akcje	760	760	-	-	760	760
Pozostałe	8	10	-	-	8	10
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(760)	(1 971)	-	-	(760)	(1 971)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 621	2 573	(1 480)	(2 473)	141	100
Kompensata	(1 002)	(2 026)	1 002	2 026	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	619	547	(478)	(447)	141	100

Zmiana różnic przejściowych w okresie

<i>w tysiącach złotych</i>	Stan na 31-gru-18	Z miana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-gru-19
Rzeczowe aktywa trwale	(1)	1	-
Nieruchomości inwestycyjne	(416)	(94)	(510)
Leasing	-	-	-

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

Odpisy zapasów i środków trwałych	218	(62)	156
Świadczenia pracownicze	10	5	15
Odpisy na należności	39	(16)	23
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	-	-	-
Niewypłacone wynagrodzenia	13	(2)	11
Naliczone kary umowne	(28)	7	(21)
Odsetki należne	(1 804)	987	(817)
Odsetki naliczone	1 425	(635)	790
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 845	(1 359)	486
Odpis na udziały/akcje	760	-	760
Pozostałe	10	(2)	8
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(1 971)	1 211	(760)
	100	41	141

<i>w tysiącach złotych</i>	Stan na 31-gru-17	Zmiana różnic prześciowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-gru-18
Rzeczowe aktywa trwałe	(2)	1	(1)
Nieruchomości inwestycyjne	(427)	11	(416)
Leasing	(6)	6	-
Odpisy zapasów i środków trwałych	128	90	218
Świadczenia pracownicze	16	(6)	10
Odpisy na należności	133	(94)	39
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	34	(34)	-
Niewypłacone wynagrodzenia	14	(1)	13
Naliczone kary umowne	(1)	(27)	(28)
Odsetki należne	(957)	(847)	(1 804)
Odsetki naliczone	1 895	(470)	1 425
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	2 417	(572)	1 845
Odpis na udziały/akcje	760	-	760
Pozostałe	26	(16)	10
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(3 813)	1 842	(1 971)
	217	(117)	100

Grupa Kapitałowa za lata 2015-2019 wygenerowała 8 055 tys. zł straty podatkowej, możliwej do rozliczenia w następnych okresach. Grupa utworzyła aktywo na podatek odroczone z tytułu wygenerowanej straty podatkowej w wysokości 486 tys. zł. Grupa w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje z rezerwą na podatek odroczone. W związku z powyższym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy nie występuje aktywo na straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach. Poniższa tabela prezentuje wysokości strat podatkowych możliwych do odliczenia w następnych okresach w rozbiu na lata ich poniesienia.

	2019	2018	2017	2016	2015	Razem
Wysokość straty	1 904	1 624	1 969	-	2 558	8 055

6.15. Zapasy

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19	31-gru-18
Materiały	482	1 054
Produkty w toku	117 268	110 776
Wyroby gotowe	12 763	6 228
Towary	-	156
	130 513	118 214

Na dzień 31 grudnia 2019 roku na zapasach Grupy skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych i innych źródeł finansowania zewnętrznego w kwocie 829 tys. zł (31 grudnia 2018 r.: 1 504 tys. zł), z czego odsetek naliczonych w 2019 roku zostało skapitalizowanych 182 tys. zł.

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

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2019 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Materialy	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	-	42 295	913	-
Inwestycja Lublin Nowe Bronowice	-	5 348	-	-
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana	-	195	-	-
Inwestycja Lublin Niecała	-	4 032	-	-
Inwestycja Lublin Sky House	-	-	66	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	-	730	4 980	-
Inwestycja Rzeszów Wikana Square	-	41 548	-	-
Inwestycja Janów Lubelski Klonowy Park	-	-	128	-
Inwestycja Przemysł Parkowa Dzielnica	-	4 475	6 317	-
Inwestycja Zamość Świerkowa Aleja	-	-	-	-
Inwestycja Lublin Wikana Residence	-	6 858	-	-
Inwestycja Nova Targowa	-	3 792	26	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	-	1 222	-	-
Inwestycja Świdnik ul. Klonowa	-	6 726	-	-
Odnawialne źródła energii	482	-	317	-
Pozostałe	-	47	16	-
	482	117 268	12 763	-

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

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

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

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2019 roku stwierdzając, że nastąpiła trwała utrata wartości wyrobów gotowych dla inwestycji Zielone Tarasy w Rzeszowie, w wysokości 45 tys. zł, ponieważ zakładane przychody z inwestycji będą niższe od poniesionych kosztów. Wartość odpisu z tytułu trwałej utraty wartości wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosi 248 tys. zł. (na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosi 272 tys. zł).

W 2019 roku przesięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 29 841 tys. zł (w 2018 roku 27 075 tys. zł).

Wartość odpisów zapasów w roku 2019 wyniosła 588 tys. zł (2018: 601 tys. zł). Grupa nie dokonała odwrócenia odpisów w związku z wzrostem wartości zapasów. Zmiana wartości odpisów między latami wynika z utworzenia nowych odpisów bądź ze sprzedaży przez Grupę zapasów objętych odpisami.

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń na zapasach przedstawiono w opisie kredytów w nocie 6.20.

6.16. 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	1 455	2 460
Pozostałe należności	469	1 042
Należności z tytułu podatków	3 702	2 750
Rozliczenia międzyokresowe	113	316
	5 739	6 568

W pozycji pozostałe należności Grupa prezentuje zaliczki zapłacone na poczet zakupu działek przeznaczonych na działalność deweloperską.

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

Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe z tytułu trwałej utraty wartości wyniósł na dzień 31 grudnia 2019 r.: 4 008 tys. zł, w tym 1 861 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 994 tys. zł). Szczegółowe informacje dotyczące odpisów aktualizujących należności przedstawiono w nocie 6.27.

6.17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19	31-gru-18
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	5 473	1 953
Rachunki powiernicze	13 782	9 101
Rachunki zastrzeżone	93	8 673
Rachunki VAT	9	-
	19 357	19 727

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

Na rachunkach bankowych w walutach obcych Grupa posiada środki pieniężne w wysokości 0 tys. zł.

W pozycji „Rachunki powiernicze” prezentowane są otrzymane od klientów Grupy środki pieniężne stanowiące zaliczki na sprzedaż produktów, które do momentu spełnienia odpowiednich wymogów określonych w „Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” zdeponowane są na otwartych rachunkach powierniczych.

W pozycji „Rachunki zastrzeżone” prezentowane są środki pochodzące z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych, przeznaczone na spłatę kredytów zaciągniętych na realizację projektów deweloperskich, finansowanie podatku VAT lub pokrywanie kosztów inwestycji w przypadku, gdy kredyt na daną inwestycję nie jest jeszcze uruchomiony.

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

6.18. Akcje i akcjonariat**Kapitał zakładowy**

	Akcje	
	31-gru-19	31-gru-18
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacony)	20 014 797	20 014 797
- w tym akcje własne	-	-
Nabycie akcji własnych	237 006	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	2,00	2,00
Ilość 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 wydziałonym 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%
RAZEM:	20 014 797	20 014 797	40 029 594	100,00%	100,00%

* Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 29.12.2016 r.

** Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 25.04.2016 r.

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

Struktura akcjonariatu na dzień sporządzenia/przekazania niniejszego sprawozdania

Akcyonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
VALUE FIZ z wydziałonym 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%
RAZEM:	20 014 797	20 014 797	40 029 594	100,00%	100,00%

* Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 16.01.2020 r.

** Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 25.04.2016 r.

*** Zgodnie z informacją akcyonariusza 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 akcyonariuszy Spółki:

- zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez Spółkę w dniu 16 stycznia 2020 r. od VALUE Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z wydziałonym 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

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

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 spółki z Grupy Kapitałowej, w tym Jednostka Dominująca, nie wypłacały dywidendy.

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. spółki z Grupy Kapitałowej nie wypłacały dywidendy.

6.19. 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:

	01-sty-19	01-sty-18
	31-gru-19	31-gru-18
Podstawowy zysk/(strata)	885	(4 336)

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
Podstawowy(a) zysk (strata) na jedną akcję w zł	0,04	(0,22)
Rozwodniony(a) zysk (strata) na jedną akcję w zł	0,04	(0,22)

6.20. 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	31 225	23 407
Pożyczki	16 560	17 876
<i>w tym:</i>		
część krótkoterminowa	33 687	25 064
część długoterminowa	14 098	16 219
Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31-gru-19	31-gru-18
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	33 687	25 064
powyżej 1 roku do 3 lat	2 731	3 600
powyżej 3 do 5 lat	2 749	2 755
powyżej 5 lat	8 618	9 864
Kredyty i pożyczki razem	47 785	41 283
Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)	31-gru-19	31-gru-18
<i>w tysiącach złotych</i>		
w walucie polskiej	45 318	38 239
w walutach obcych	2 467	3 044
Kredyty i pożyczki razem	47 785	41 283

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Nr umowy data zawarcia	Przyzna na kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Santander Bank Polska S.A. (dawniej Deutsche Bank PBC S.A.)	KNK/1207991 26.04.2012	4 515	2 197	30.04.2027	Zmienne	Depozyt pieniężny 31 tys. EUR; hipoteka na nieruchomości do kwoty 1 575 tys. EUR; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach Komplementariusza; pełnomocnictwo do dysponowania innymi rachunkami; weksel własny in blanco; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; poręczenie WIKANA S.A.; cesja z gwarancji bankowej
Santander Bank Polska S.A. (dawniej Deutsche Bank PBC S.A.)	KNK/1300999 17.01.2013	1 868	270	01.02.2021	Zmienne	Hipoteka do kwoty 675 tys. EUR na nieruchomości należącej do kredytobiorcy; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości na kwotę nie mniejszą niż 5 060 tys. zł; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.; weksel własny in blanco poręczony przez WIKANA S.A.; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo nieodwołalne do dysponowania rachunkiem bieżącym i innymi rachunkami prowadzonymi przez

Bank; bezterminowe poręczenie WIKANA SA wg. Prawa cywilnego do kwoty 675 tys. EUR; cesja praw z gwarancji bankowej wystawionej na zabezpieczenie płatności z tytułu umów najmu ustanowienie depozytu pieniężnego w minimalnej wysokości 21 tys. EUR

Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/233/2000 15.12.2000	1 719	1 471	20.08.2045	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 2 579 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 56 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe, umowa ubezpieczenia na sumę 150 tys. zł
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/83/2002 24.07.2002	2 900	1 768	25.01.2037	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 4 380 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 124 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/15/2/2002 27.09.2002	4 000	3 222	25.12.2038	Zmienne	Hipoteki kaucyjne do kwoty 6 000 tys. zł, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 171 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/64/2003 27.05.2003	7 300	3 479	25.08.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 10.950 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 335 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/10/58/2006 05.09.2006	2 454	1 213	25.04.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 3 681 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 120 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/10/59/2006 05.09.2006	4 164	2 093	25.07.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 6 246 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 196 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
mBank Hipoteczny S.A.	NR 18/0059 30.11.2018	34 907	8 072	28.10.2022	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodnie z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia.

mBank Hipoteczny S.A.	NR 18/0060 17.04.2019	35 961	6 532	28.04.2023	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodne z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia.
mBank Hipoteczny S.A.	04/041/19/Z/LI 14.06.2019	5 000	908	30.09.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, blokada środków ze zwrotu podatku VAT na rachunku Banku, weksel własny in blanco.
Razem		104 788	31 225			

Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Przyzna na kwota pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowa nie	zabezpieczenia
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Renale Management Limited)	13.09.2013	3 530	4 067	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	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
	31.12.2015	110	139	31.12.2020	Zmienne	
Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej	231/2011/Wn 03/OA-MO- KU/P 14.06.2011 z późn. zm.	4 062	620	31.12.2020 31.12.2020 31.12.2020 31.12.2020	Zmienne	Weksel, hipoteka na nieruchomościach, cesje praw, sądowy zastaw na ruchomościach
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
Sanwil Holding S.A.	30.12.2013	1 000	1 082	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	03.07.2012	2 000	2 422	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
Razem		17 609	16 560			

6.21. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 31-gru-19	01-sty-18 31-gru-18
Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu	28 516	33 739
Koszty emisji na początek okresu	-	-
<i>Wpływy z emisji obligacji</i>	-	-
<i>Koszty emisji w prezentowanym okresie</i>	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych	2 647	3 292
Splata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	-	(563)
Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(2 647)	(2 952)
Wykup obligacji	(5 409)	(5 000)
Razem	23 107	28 516
Część krótkoterminowa	23 107	28 516
Część długoterminowa	-	-
Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu	23 107	28 516

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii B wyemitowane przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (dawniej WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.)	22 0t00	Oprocentowanie stałe	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez wybrane spółki z Grupy Kapitałowej WIKANA, w tym przez WIKANA S.A., przewłaszczenie części akcji emitenta stanowiących własność WIKANA S.A.	31.12.2020
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. (obecnie: WIKANA PROJECT Sp. z o.o.)	1 107	Oprocentowanie zmienne	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez Spółkę.	31.12.2020

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19	31-gru-18
do 12 miesięcy	23 107	28 516
Zobowiązania z tytułu obligacji	23 107	28 516

6.22. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty <i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19	31-gru-18
do 12 miesięcy	1 540	1 223
powyżej 1 roku do 3 lat	2 738	2 446
powyżej 3 do 5 lat	2 263	2 446
powyżej 5 lat	7 617	11 564
Zobowiązania z tytułu leasingu	14 158	17 679

Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty <i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19	31-gru-18
do 12 miesięcy	1 052	690
powyżej 1 roku do 3 lat	1 900	1 228
powyżej 3 do 5 lat	1 614	1 392
powyżej 5 lat	6 677	10 185
Zobowiązania z tytułu leasingu	11 243	13 495
Koszty odsetek	2 915	4 184

Na dzień bilansowy i na dzień 31.12.2018 r. nie wystąpiły przypadki naruszenia postanowień umów kredytowych, umów pożyczek i umów dotyczących wyemitowanych obligacji, inne niż te, o których mowa w punkcie 6.20. powyżej.

6.23. Zmiany wartości bilansowych zobowiązań związanych z finansowaniem działalności jednostki

	Pożyczki/kredyty długoterminowe	Pożyczki/kredyty krótkoterminowe	Leasing finansowy	Obligacje	Zobowiązania wekslowe	Razem
Wartość na początek okresu	16 219	25 064	13 495	28 516	1 837	85 131
Zmiany pieniężne (spłaty/zaciągnięcia kapitału odsetek)	(1 721)	6 835	(300)	(8 056)	-	(3 242)
Zmiany niepieniężne - Zwiększenia (np. naliczenia odsetek)	238	1 173	-	2 647	80	4 138
Zmiany niepieniężne - dyskonto	-	615	-	-	-	615
Reklasyfikacja z długo- do krótkoterminowych	(615)	-	-	-	-	(615)
Zmiany niepieniężne - Efekt różnic kursowych	(23)	-	64	-	-	41
Zmiany niepieniężne (zawiązanie/rozwiązanie umów leasingu)	-	-	(3 719)	-	-	(3 719)
Ujawnienie zgodnie z MSSF 16	-	-	1 703	-	-	1 703
Wartość na koniec okresu	14 098	33 687	11 243	23 107	1 917	84 052

6.24. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat. Zaliczki otrzymane od kontrahentów są przedstawione w podziale na wskazane poniżej projekty. Poza tym w pozycji tej wykazano dotacje w kwocie 2 165 tys. zł.

w tysiącach złotych	31-gru-19	31-gru-18
Inwestycja Sky House	-	16 818
Inwestycja Zielone Tarasy	1 439	24 808
Inwestycja Osiedle Marina	47 407	22 003
Inwestycja Świerkowa Aleja	-	14
Inwestycja Miasteczko Wikana	-	60
Inwestycja Nova Targowa	-	47
Inwestycja Wikana Square	16 164	-
Inwestycja Klonowy Park	18	-
Inwestycja Parkowa Dzielnica	4 832	-
Dotacje	2 165	2 416
<i>w tym długoterminowe</i>	<i>1 983</i>	<i>2 165</i>
<i>w tym krótkoterminowe</i>	<i>182</i>	<i>251</i>
Zaliczki z tytułu sprzedaży gruntów	-	717
	72 025	66 883

Prezentowane w pasywach dotacje dotyczą dofinansowania do budowy środka trwałego w postaci biogazowni. Dotacje te w odróżnieniu od dotacji przeznaczonych na wytworzenie wartości niematerialnych nie są prezentowane w aktywach i nie pomniejszają wartość początkowej środka trwałego.

6.25. Rezerwy

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2019 r.	202	847	50	1 099
Zwiększenia/Utworzenie	133	1 519	26	1 678
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(202)	(800)	-	(1 002)
Wartość na dzień 31 grudnia 2019 r.	133	1 566	76	1 775
Część długoterminowa			1	1
Część krótkoterminowa	133	1 566	75	1 774
Wartość na dzień 31 grudnia 2018 r.	202	847	50	1 099
Część długoterminowa			4	4
Część krótkoterminowa	202	847	46	1095

Rezerwa na zobowiązania prawne obejmuje wartość ewentualnych kar, którymi może zostać obciążona Grupa z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50% (w ocenie Zarządu Spółki) oraz sprawy sądowe prowadzone przeciwko podmiotom wchodzącym w skład Grupy, 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 analiz podobnych przypadków, które mogły mieć miejsce w poprzednich okresach.

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

Postępowania sądowe

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

6.26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19	31-gru-18
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	15 876	16 842
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	2 873	3 540
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	8 312	8 482
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 661	4 721
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	30	99
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	19 696	20 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	13 180	12 798
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	3 327	2 451
Zobowiązania publicznoprawne	855	745
Pozostałe zobowiązania	2 234	3 906
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych	-	-
Razem	35 572	36 842

Wniesione partycypacje są to wkłady finansowe w budowę mieszkania, który dają prawo wynajęcia lokalu z zasobów towarzystwa budownictwa społecznego (TBS). Aby uzyskać takie prawo partycypant musi zawrzeć umowę z TBS. Partycypacja wynosi 30% wartości mieszkania. W przypadku rozwiązania umowy partycypacja podlega zwrotowi.

Zobowiązania Grupy z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze dotyczą kaucji od generalnych wykonawców i podwykonawców poszczególnych projektów deweloperskich. Kaucje są zatrzymywane przez Grupę, poprzez dokonanie odpowiednio mniejszej płatności dla generalnego wykonawcy, na okres trzech lat od momentu oddania inwestycji na poczet ewentualnych kosztów związanych z naprawą oddanych budynków.

Pozostałe zobowiązania obejmują również zobowiązania Grupy z tytułu umów wydania weksli, podatków, składek ZUS, wynagrodzeń oraz rozliczeń międzyokresowych.

Zobowiązania denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z zobowiązań euro z tytułu umów kredytowych i leasingu finansowego na kwotę 1 895 tys. EUR, co odpowiada 8 070 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 16 318 tys. zł). Spółka nie ma zobowiązań z tytułu dostaw i usług w walutach obcych.

6.27. Ryzyko kursowe

Grupa ponosi ryzyko kursowe związane głównie w związku z zawartymi umowami leasingu finansowego oraz kredytu zaciągniętego na zakup nieruchomości inwestycyjnych. Waluta używana w tych transakcjach to euro. Grupa na bieżąco monitoruje swoją pozycję walutową.

<i>Salda zobowiązań walutowych na</i>	31-gru-19		31-gru-18	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Leasing	5 603	1 316	13 274	3 087
Kredyt	2 467	579	3 044	708
Razem	8 070	1 895	16 318	3 795

Ponadto Grupa obciąża część najemców nieruchomości inwestycyjnych czynszami denominowanymi w walucie euro. W 2019 roku łączne obciążenie z tego tytułu wyniosło 0 tys. EUR, co odpowiada 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 3 586 tys. zł)

W przypadku przeliczenia należności oraz zobowiązań denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2019 i 2018 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę wyniku finansowego przed opodatkowaniem:

	31-gru-19		31-gru-18	
	wzrost 5%	spadek 5%	wzrost 5%	spadek 5%
Zobowiązania denominowane w EUR	(404)	404	(816)	816
Należności denominowane w EUR	-	-	-	-
	(404)	404	(816)	816

6.28. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym**Klasyfikacja aktywów do kategorii instrumentów finansowych**

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19	31-gru-18
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	22 266	24 073
Pożyczka	-	73
Należności z tytułu dostaw i usług	1 455	2 460
Kaucje długoterminowe	1 454	1 813
Środki pieniężne	19 357	19 727

Klasyfikacja zobowiązań finansowych do kategorii instrumentów finansowych

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19	31-gru-18
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	101 516	102 083
Kredyty bankowe i pożyczki	47 786	41 283
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	13 180	12 798
Obligacje	23 107	28 516
Kaucje	6 200	5 991
Leasing	11 243	13 495

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 wyceniane według zamortyzowanego kosztu					
	Kredyty bankowe i pożyczki	Należności	Środki pieniężne	Leasingi	Kredyty bankowe i pożyczki	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Obligacje	Kaucje	Leasing	Razem
<i>w tysiącach złotych</i>										
Przychody/koszty z tytułu odsetek ujęte w:	1	2	-	-	(1 498)	(43)	(2 647)	-	(496)	(4 681)
<i>Przychodach finansowych</i>	1	2	-	-	-	-	-	-	-	3
<i>Kosztach finansowych</i>	-	-	-	-	(1 498)	(43)	(2 647)	-	(496)	(4 684)
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych ujęte w:	-	-	-	-	5	(4)	-	-	(71)	(70)
<i>Pozostałych przychodach operacyjnych</i>	-	-	-	-	5	-	-	-	-	5
<i>Kosztach finansowych</i>	-	-	-	-	-	(4)	-	-	(71)	(75)
Utworzenie odpisów aktualizujących ujęte w:	-	(3 493)	-	-	-	-	-	-	-	(3 493)
<i>Pozostałych kosztach operacyjnych</i>	-	(3 493)	-	-	-	-	-	-	-	(3 493)
Odwrócenie odpisów aktualizujących ujęte w:	-	16	-	-	-	-	-	-	-	16
<i>Pozostałych przychodach operacyjnych</i>	-	16	-	-	-	-	-	-	-	16
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	-	(3 475)	-	-	(1 493)	(47)	(2 647)	-	(567)	(8 228)

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

31-gru-18	Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie				Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu					
	Kredyty bankowe i pożyczki	Należności	Środki pieniężne	Leasingi	Kredyty bankowe i pożyczki	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Obligacje	Kaucje	Leasing	Razem
<i>w tysiącach złotych</i>										
Przychody/koszty z tytułu odsetek ujęte w:	2	5	8	-	(1 458)	(17)	(3 292)	-	(838)	(5 590)
<i>Pozostałych przychodach operacyjnych</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Pozostałych kosztach operacyjnych</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Przychodach finansowych</i>	2	5	8	-	-	-	-	-	-	15
<i>Kosztach finansowych</i>	-	-	-	-	(1 458)	(17)	(3 292)	-	(838)	(5 605)
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych ujęte w:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Pozostałych przychodach operacyjnych</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Przychodach finansowych</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Kosztach finansowych</i>	-	-	-	-	(414)	(1)	-	-	(402)	(818)
Utworzenie odpisów aktualizujących ujęte w:	-	(272)	-	-	-	-	-	-	-	(272)
<i>Kosztach według rodzaju</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Pozostałych kosztach operacyjnych</i>	-	(272)	-	-	-	-	-	-	-	(272)
Odwrócenie odpisów aktualizujących ujęte w:	-	-	-	-	-	65	-	176	-	241
<i>Kosztach według rodzaju</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Pozostałych przychodach operacyjnych</i>	-	-	-	-	-	65	-	176	-	241
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	2	(267)	8	-	(1 872)	47	(3 292)	176	(1 240)	(6 439)

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

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:

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość brutto	31-gru-19	
		Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	1 080	-	1 080
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	126	-	126
180-360 dni	207	59	148
powyżej 360 dni	1 903	1 802	101
	3 316	1 861	1 455

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość brutto	31-gru-18	
		Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	875	-	875
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	1 254	-	1 254
180-360 dni	94	2	92
powyżej 360 dni	1 231	992	239
	3 454	994	2 460

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>	31-gru-19	31-gru-18
Stan na początek okresu	994	986
Zmiana odpisu aktualizującego	867	8
Stan na koniec okresu	1 861	994

Przyjęte przez Grupę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

Grupa 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 Grupy 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 Grupy 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 Grupy.

Ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi

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

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

Ryzyko stopy procentowej

Grupa 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, Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2019 r., uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

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

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

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19	31-gru-18
Kredyty o stałym oprocentowaniu	-	-
Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	31 225	23 407
Pożyczki o stałym oprocentowaniu	5 276	4 864
Pożyczki o zmiennym oprocentowaniu	11 284	13 012
Obligacje o stałym oprocentowaniu	22 000	28 516
Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	1 107	-
Razem o stałym oprocentowaniu	27 276	33 380
Razem o zmiennym oprocentowaniu	43 616	36 419

Analiza wrażliwości Grupy na zmiany stóp procentowych

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

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19		31-gru-18	
	wzrost 1%	spadek 1%	wzrost 1%	spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(425)	425	(350)	350

Powyższa tabela dotyczy wpływu na koszty finansowe ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W związku z tym, że część kosztów odsetek jest kapitalizowana w zapasach, zmiana stóp procentowych spowodowałaby zmianę wartości zapasów na dzień bilansowy, a w przyszłości zmianę kosztu własnego sprzedanych produktów.

Ryzyko kursowe

Ryzyko kursowe zostało omówione w nocie 6.27.

Ryzyko płynności

Zarząd Jednostki Dominującej dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej Grupy Kapitałowej w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Na dzień 31.12.2019 r. łączna kwota zobowiązań Grupy przypadających do spłaty w 2020 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw wynosi 148 302 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów i obligacji oraz zobowiązania handlowe, a także przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 70 042 tys. zł odpowiada w przeważającej części kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i niezakończonych projektach deweloperskich oraz dotacją do rozliczenia). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 150 076 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 78 260 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę rezerw oraz przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (zgodnie z MSSF 15) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po przekazaniu ich klientom. Ewentualna spłata tych zobowiązań (przychody przyszłych okresów) wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu Spółki należy wykluczyć.

Ponadto zarząd Grupy analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności spółek z Grupy Kapitałowej WIKANA wspierających obsługę zobowiązań finansowych i handlowych.

Grupa sprzedaje lokale w budowanych inwestycjach w skali, która umożliwia niezakłócone kontynuowanie działalności, w tym spłatę zobowiązań finansowych.

Zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej, m.in. dzięki prowadzonym w 2019 roku działaniom mającym na celu ograniczanie kosztów Grupy, jak również zdynamizowaniu sprzedaży lokali mieszkalnych w 2020 r., nie ma istotnego zagrożenia działalności Grupy w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd Spółki jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić Grupie odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

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

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

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

Grupa definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Grupę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem. Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2019 roku 18,1% (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 18,3%). Grupa 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.

Struktura kapitałowa Grupy obejmuje zadłużenie, na które składają się kredyty ujawnione w notcie 6.20, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej, w tym wyemitowane akcje, kapitały rezerwowe i zysk zatrzymany.

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

6.29. Leasing Operacyjny**Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingobiorcą**

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

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19	31-gru-18
do roku	-	455
1 do 5 lat	-	1 820
powyżej 5 lat	-	1 310
	-	3 585

* Grupa na dzień 01.01.2019 po raz pierwszy zastosowała MSSF 16. W wyniku jego zastosowania Grupa zidentyfikowała aktywa z tytułu praw do użytkowania lokalu (siedziby firmy), nieruchomości inwestycyjnych, floty aut czy opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Grupa zaprezentowała zobowiązania z tytułu tych umów jako leasing finansowy, odpowiednio w części długo- i krótkoterminowej. Przed dniem 01.01.2019 Grupa 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 notcie 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 r.: 676 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2019 roku zaksięgowano opłaty czynszowe w kwocie 0 tys. zł – jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym (na 31 grudnia 2018 r.: 468 tys. zł).

Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

Grupa wynajęła nieruchomości inwestycyjne 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>	31-gru-19	31-gru-18
do roku	4 515	4 031
1 do 5 lat	13 612	15 626
powyżej 5 lat	93 552	94 816
	111 679	114 473

Do dnia 31 grudnia 2019 roku uzyskano przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (leasing operacyjny) w wysokości 4 633 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 6 180 tys. zł). Pozostałe przychody z usług najmu dotyczą nieruchomości klasyfikowanych w bilansie jako środki trwałe oraz zapasy.

Grupa jest stroną umów najmu nieruchomości inwestycyjnych (nota 6.11), z których uzyskuje przychody z tytułu wynajmu powierzchni handlowej w Kaliszu, Gorzowie Wielkopolskim, Inowrocławiu, oraz w Milejowie.

6.30. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów. Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi: 36 883 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 43 818 tys. zł).

6.31. 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 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. Grupa stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

Spory prawne

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, na dzień sporządzenia tego sprawozdania, Emitent i jednostki od niego zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 6 462 tys. zł z czego:

- 5 109 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.
- 1 353 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 Spółki ryzyko niekorzystnego rozstrzygnięcia powyższych sporów jest mniejsze niż 50% i w związku z tym nie utworzono rezerw na powyższe ryzyka.

Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych, na które utworzono rezerwy znajdują się w nocie 6.24.

6.32. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

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

Oprócz wynagrodzenia, o których mowa powyżej, Grupa wypłaciła osobom zarządzającym wynagrodzenie na podstawie świadczonych przez nich usług.

Wynagrodzenie kadry kierowniczej z tytułu świadczenia usług na rzecz jednostek zależnych

01-sty-19	01-sty-18
------------------	------------------

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

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-19	31-gru-18
<i>Agnieszka Maliszewska</i>	-	73
<i>Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą</i>	39	66
Wynagrodzenie kadry kierowniczej	39	139

Wynagrodzenie kadry kierowniczej z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 31-gru-19	01-sty-18 31-gru-18
<i>Agnieszka Maliszewska (do 31.05.2019)</i>	87	187
<i>Paweł Chołota</i>	87	104
Wynagrodzenie kadry kierowniczej	174	291

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 31-gru-19	01-sty-18 31-gru-18
<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
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	150	150

6.33. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24

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
<i>Agnieszka Buchajska</i>	18	11	7	3
<i>Podmiot związany z Robertem Pydzikiem</i>	-	-	-	-
<i>Podmiot związany z Pawłem Chołotą</i>	-	40	-	3
Sprzedaż produktów i usług	18	51	7	6

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
<i>Agnieszka Buchajska</i>	308	412	3	54
<i>Agnieszka Maliszewska</i>	-	73	-	3
<i>Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą</i>	52	66	4	7
Zakup produktów i usług	360	551	7	64

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-18	Udzielenie	Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-19
			Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	
<i>Buchajska Agnieszka</i>	645	-	(562)	14	(97)	-
<i>Sanwil Holding S.A.</i>	5 197	5 000	(5 197)	389	(730)	4 659
<i>Palametra Holdings Limited</i>	5 537	-	-	330	-	5 867
<i>Ipnihome Limited</i>	132	-	-	7	-	139
<i>VALUE FIZ</i>	4 846	2 000	(2 000)	434	(4)	5 276
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	16 357	7 000	(7 759)	1 174	(831)	15 941

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
<i>Buchajski Adam</i>	(1 770)	-	-	1 770
<i>VALUE FIZ*</i>	(80)	(842)	1 917	1 837
Pozostałe zobowiązania	(1 850)	(842)	1 917	3 607

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

6.34. Podmioty Grupy Kapitałowej (jednostki wchodzące w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego)**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. ⁽¹⁾	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.) ⁽²⁾	100%	100%
WIKANA MANAGAMENT Sp. z o.o. ⁽¹⁾	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.) ⁽²⁾	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.) ⁽³⁾	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.) ⁽⁴⁾	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.) ⁽⁴⁾	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA S.K.A.) ⁽²⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.) ⁽⁴⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.) ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA S.K.A.) ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA S.K.A.) ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. ⁽⁴⁾	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.) ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.) ⁽⁴⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A. ⁽⁴⁾	100%	100%

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

WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A. ⁽⁴⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE S.K.A.) ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A.) ⁽²⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.) ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PRIM Sp. z o.o. (dawniej: PRIM Sp. z o.o.)	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A.) ⁽⁷⁾	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA S.K.A.) ⁽⁷⁾	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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.) ⁽⁷⁾	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. poprzednio: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A.) ⁽⁷⁾	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY S.K.A.) ⁽⁷⁾	100%	100%
WIKANA PROJECT Sp. z o.o. ⁽⁸⁾	100%	100%
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.) ⁽⁹⁾	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 przewłaszczonych na zabezpieczenie wierzytelności obligatariusza w związku z emisją obligacji serii B WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. Komplementariuszem jest WIKANA MERITUM Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki.

⁽⁴⁾ 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.

Jednostka dominująca:

- **WIKANA S.A.** („Emitent”, „Spółka”) - jej przedmiotem działalności jest przede wszystkim działalność deweloperska, polegająca na przygotowywaniu na posiadanym banku ziemi projektów deweloperskich, przeznaczonych do realizacji przez powołane do tego spółki celowe oraz zarządzanie Grupą Kapitałową i świadczenie usług na rzecz podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Jednostki zależne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego:

- **BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.** (poprzednio: WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.) - prowadzi działalność w województwie lubelskim w zakresie wytwarzania odnawialnych źródeł energii; jest komplementariuszem spółki BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A. (poprzednio: WIKANA BIOENERGIA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.), prowadzącej działalność związaną z wytwarzaniem i handlem energią pochodzącą ze źródeł odnawialnych, w której rolę jedyne go akcjonariusza pełni Spółka.
- **WIKANA AGO Sp. z o.o.** – spółka zawiązana w dniu 8 maja 2017 r; 100% udziałów, o łącznej wartości 5 000,00 zł, objęła Spółka.
- **WIKANA ERGO Sp. z o.o.** – spółka zawiązana w dniu 10 maja 2017 r; 100% udziałów, o łącznej wartości 5 000,00 zł, objęła Spółka; na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka jest komplementariuszem dla zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 stycznia 2020 r. spółki komandytowej pod firmą: WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k.
- **WIKANA MERITUM Sp. z o.o.** – spółka, która na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania jest komplementariuszem dla spółki WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.), której 50% akcji zostało przewłaszczone na zabezpieczenie wierzytelności obligatariusza w związku z emisją obligacji serii B WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.
- **WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji**
- **WIKANA PRIM Sp. z o.o.** (poprzednio: PRIM Sp. z o.o.) - spółka, przy zawiązaniu której 100% udziałów objęła Multiserwis S.A.; w dniu 6 listopada 2015 r. 100% udziałów spółki zostało sprzedanych na rzecz Jednostki Dominującej; na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka jest komplementariuszem dla następujących spółek z Grupy Kapitałowej:
 - WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. (spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo – akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A., wcześniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A.);
 - WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k., która to spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo – akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA S.K.A.);
 - WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. (poprzednio: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. – powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowej – akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A., poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A.);
 - WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. (poprzednio: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Spółka komandytowa, która to spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowej – akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A., poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A.);
 - WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY S.K.A. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k., która to spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowej – akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY S.K.A.).
- **WIKANA PROJECT Sp. z o.o.** - współnikiem, poza Spółką, jest także WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie oraz WIKANA MERITUM Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie; spółka z dniem 5 września 2018 r. połączyła się z:
 - WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k.,
 - WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k.,
 - WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k.,
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji ROSA Sp.k.,natomiast z dniem 11 lutego 2019 r. z:
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.,
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.,
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.,
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A.,

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

- WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A.,
- WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.,
- WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.

Połączenia zostały dokonane na podstawie art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie na spółkę przejmującą, czyli WIKANA PROJECT Sp. z o.o., majątku każdej z ww. spółek, czyli ze spółek przejmowanych.

- **WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.** - jej przedmiotem działalności jest świadczenie usług pośrednictwa sprzedaży dla podmiotów Grupy Kapitałowej; wspólnikiem, poza Spółką, jest także WIKANA PROJECT Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka jest komplementariuszem następujących spółek:
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. (poprzednio: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.);
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. (powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo - akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA S.K.A.);
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. (powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo - akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA S.K.A.);
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. (powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo - akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.);
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k. (powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo - akcyjnej, działającej pod firmą WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE S.K.A.);
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. (powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo - akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX S.K.A., poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.).

Z dniem 7 września 2018 r. spółka połączyła się z:

- WIKANA FORTEM Sp. z o.o.,
- WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o.
- **WIKANA SOBA Sp. z o.o.** (poprzednio: SOBA Sp. z o.o.) – podmiot, w którym Spółka nabyła 100% udziałów, o łącznej wartości 5 000,00 zł, w dniu 10 marca 2017 r. ; w dniu 17 maja 2017 r. Zgromadzenie Wspólników tejże spółki podjęło uchwałę w przedmiocie zmiany firmy na: WIKANA SOBA Sp. o.o.
- **Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasz Dom” Sp. z o.o.** (poprzednio: Towarzystwo Budownictwa Społecznego „WIKANA” Sp. z o.o.) - zajmuje się usługowym zarządzaniem nieruchomościami – zarówno własnymi, jak i zleconymi przez wspólnoty mieszkaniowe.
- **ZIELONE TARASY S.A.** - spółka prowadząca działalność w zakresie segmentu OZE.

Konsolidacji podlegają wszystkie ww. spółki zależne. Wszystkie spółki zależne konsolidowane są metodą pełną.

Żaden z podmiotów Grupy Kapitałowej na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie posiada oddziałów.

6.35. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

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

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

Poszczególne pozycje skonsolidowanego bilansu

Pozycja bilansu	31-gru-19		31-gru-17	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Aktywa razem	235 443	55 288	230 686	53 648
Aktywa trwałe	79 798	18 739	81 399	18 930
Aktywa obrotowe	156 645	36 549	144 582	33 624
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	4 705	1 094
Pasywa razem	235 443	55 288	230 686	53 648
Kapitał własny	42 740	10 036	42 121	9 796
Zobowiązania długoterminowe	42 627	10 010	48 482	11 275
Zobowiązania krótkoterminowe	150 076	35 242	140 083	32 577

Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej	01-sty-19 31-gru-19		01-sty-18 31-gru-18	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Przychody ze sprzedaży	77 051	17 911	43 779	10 260
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	16 350	3 801	7 648	1 750
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	6 590	1 532	1 960	459
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	1 594	371	(4 211)	(987)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	885	206	(4 336)	(1 106)
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	885	206	(4 336)	(1 106)
Zysk (Strata) przypadająca na 1 akcję:				
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,04	0,01	(0,22)	(0,06)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,04	0,01	(0,22)	(0,06)

Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

Pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z 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	3 981	925	23 145	5 424
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	99	23	3 796	890
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(4 450)	(1 034)	(17 340)	(4 064)
Przepływy pieniężne razem	(370)	(86)	9 601	2 250

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

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

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

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

- wpływy z nowych umów sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie lub wprowadzonych do oferty Grupy Kapitałowej po 31.12.2019 roku,
- wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 31.12.2019 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach,
- wpływy z wynajmu powierzchni w posiadanych obiektach komercyjnych,
- procesu dezinvestycji obejmującego zbycie wybranych aktywów, w ramach przyjętego przez Zarząd Spółki planu optymalizacji struktury aktywów, poprzez sprzedaż wybranych składników majątku trwałego (np. istniejących nieruchomości niedeweloperskich lub niektórych projektów niemieszkalniowych).

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

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

W związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2, wywołującego chorobę COVID-19, i ogłoszonym od dnia 20 marca 2020 r. do odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanem epidemii, w ocenie Zarządu Spółki, w zależności od okresu trwania obecnej sytuacji oraz istotności ograniczeń wprowadzonych przez władze państwowe, istnieje zagrożenie spowolnienia gospodarczego, które w dłuższym terminie może mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym przede wszystkim na popyt, ale także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć deweloperskich. Ostateczny wpływ skutków pandemii i stopień tego wpływu jest obecnie nieznany i niemożliwy do oszacowania oraz uzależniony od czynników, które pozostają poza wpływem lub kontrolą ze strony Spółki.

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

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

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

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

W zakresie nieruchomości komercyjnych Zarząd Spółki nie wyklucza dezinvestycji w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania żadne umowy ani decyzje w tym zakresie nie zostały podjęte.

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

W 2019 roku i do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich:

- a) uzyskała pozwolenia na użytkowanie:
 - budynki „C” i „D”, zrealizowane w ramach inwestycji pn. „Zielone Tarasy” w Rzeszowie (2 849 m² powierzchni użytkowej mieszkań),
 - budynki „O” i „P”, zrealizowane w ramach inwestycji pn. „Zielone Tarasy” w Rzeszowie (3 104 m² powierzchni użytkowej mieszkań),
 - budynek „C”, zrealizowany w ramach inwestycji pn. „Klonowy Park” w Janowie Lubelskim (1 108 m² powierzchni użytkowej mieszkań),
 - budynek „M1”, zrealizowany w ramach inwestycji pn. „Osiedle Parkowa Dzielnica” w Przemysłu (2 094 m² powierzchni użytkowej mieszkań).

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

- b) rozpoczęła realizację następujących projektów deweloperskich:
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B” w ramach drugiego etapu inwestycji pn. „Nova Targowa” w Tarnobrzegu;
 - zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych „B1” i „B2”, które zostaną zrealizowane w ramach inwestycji pn. „WIKANA RESIDENCE” przy Al. Kraśnickiej w Lublinie;
- c) kontynuowała realizację następujących projektów deweloperskich:
- zespołu budynków „A” i „B” realizowanych w ramach kolejnych dwóch równoległych etapów inwestycji pn. „WIKANA SQUARE” w Rzeszowie,
 - zespołu budynków „B1”, „B7”, „B8”, zrealizowanych w ramach inwestycji pn. „Osiedle Marina B” w Lublinie;
 - zespołu budynków „B2”, „B3”, „B6”, zrealizowanych w ramach inwestycji pn. „Osiedle Marina B” w Lublinie;
 - zespołu budynków „B4, B5”, zrealizowanego w ramach inwestycji pn. „Osiedle Marina B” w Lublinie;
- d) przygotowuje się do rozpoczęcia realizacji kolejnych projektów deweloperskich zlokalizowanych w województwach lubelskim i podkarpackim.
- nabyła nieruchomości inwestycyjną w Świdniku, z przeznaczeniem na realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku w ofercie Grupy Kapitałowej znajdowały się projekty deweloperskie z łączną liczbą 287 lokali, z czego 261 znajdowało się w budowie.

Zarząd Spółki informuje, że wartość umów przedwstępnych i deweloperskich podpisanych do 31 grudnia 2019 r., dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane klientom, czyli dla których w związku z przyjętymi zasadami ich księgowania do dnia bilansowego nie zostały rozpoznane przychody ze sprzedaży, wyniosła 98 764 tys. zł, w tym dla inwestycji realizowanych w: Lublinie – 50 404 tys. zł, Rzeszowie – 43 568 tys. zł, Przemysłu – 4 616 tys. zł i Janowie Lubelskim – 176 tys. zł

Przychody z najmu (segment najem powierzchni) wyniosły w 2019 r. 6 156 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 Grupa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 4 627 tys. zł.

Poza istotnymi, nietypowymi zdarzeniami w okresie sprawozdawczym, mającymi wpływ na sprawozdanie finansowe, o których mowa w nocie 5.8 niniejszego sprawozdania, oraz umowami i transakcjami, o których mowa w niniejszym sprawozdaniu, za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w roku obrotowym 2019 oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, Zarząd Spółki uznaje także:

- uzgodnienie w dniu 4 stycznia 2019 r. przez WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu udzielonego jej w dniu 24 sierpnia 2017 r. w wysokości 31,5 mln zł na podstawie umowy kredytu budowlano – hipotecznego przez mBank Hipoteczny S.A. (raport bieżący 1/2019);
- 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);
- otrzymanie w dniu 27 maja 2019 r. przez WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. decyzji w sprawie odmowy wydania pozwolenia na użytkowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych „B2”, „B3” i „B6” z wielostanowiskowym garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, realizowanych w ramach drugiego etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Marina B”, z powodu braku uznania uprawnienia projektanta, który sporządzał rysunki zamienne wykonawcze do kwalifikowania zmian wprowadzanych do dokumentacji projektowej, w odpowiedzi na którą WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k., pozostając w odmiennej ocenie tej interpretacji prawnej, niezwłocznie złożyła wniosek o wszczęcie procedury zamiennej w trybie art. 51 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego, która zgodnie z ust. 4 przywołanej regulacji doprowadzi do uzyskania decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego oraz uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (raport bieżący 15/2019);
- 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);
- uzgodnienie w dniu 25 czerwca 2019 r. z obligatariuszami posiadającymi obligacje serii A, wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. (obecnie: WIKANA PROJECT Sp. z o.o.) zmiany warunków emisji obligacji polegającej na zmianie terminu wykupu części, tj. 1 107 sztuk, obligacji z określonego na dzień 30 czerwca 2019 r. na dzień 31 grudnia 2020 oraz na określeniu na dzień 1 lipca 2019 r. terminu wygaśnięcia zabezpieczeń roszczeń z tytułu obligacji (raport bieżący 20/2019);
- ogłoszenie w dniu 19 września 2019 r. „Oferty Zakupu Akcji Spółki WIKANA S.A.” (raport bieżący 26/2019);
- otrzymanie w dniu 2 października 2019 r. przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. podpisanych przez jedynego obligatariusza, posiadającego obligacje wyemitowane w ramach serii B, stosownych dokumentów dotyczących zmiany warunków emisji obligacji polegającej na zmianie terminu wykupu 10 000 obligacji z określonego na dzień 30 września 2019 r. na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz na aktualizacji zapisów wynikających z powyższej zmiany (raport bieżący 30/2019);
- nabycie akcji własnych Spółki w celu umorzenia (raport bieżący nr 31/2019);

- otrzymanie w dniu 17 grudnia 2019 r. przez WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. decyzji w sprawie odmowy wydania pozwolenia na użytkowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych „B1”, „B7” i „B8” z usługami i wielostanowiskowym garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, realizowanych w ramach pierwszego etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Marina B”, w odpowiedzi na którą WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. niezwłocznie złożyła wniosek o wszczęcie procedury naprawczej w trybie art. 51 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego, która zgodnie z ust. 4 przywołanej regulacji doprowadzi do uzyskania decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego oraz uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (raport bieżący 34/2019);
- otrzymanie w dniu 2 stycznia 2020 r. przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS Spółka Komandytowo-Akcyjna podpisanych przez jedynego obligatariusza, posiadającego wyemitowane przez ww. spółkę obligacje serii B (dalej: „Obligacje”), stosownych dokumentów dotyczących zmiany warunków emisji Obligacji polegającej na zmianie terminu wykupu 22 000 sztuk Obligacji z określonego na dzień 31 grudnia 2019 r. na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz na aktualizacji zapisów wynikających z powyższej zmiany (raport bieżący nr 1/2020);
- otrzymanie w dniu 2 stycznia 2020 r. przez Spółkę od większościowego akcjonariusza, tj. 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 2020 r. (raport bieżący nr 2/2020);
- ogłoszenie w dniu 13 stycznia 2020 r. „Oferty Zakupu Akcji Spółki WIKANA S.A.” (raport bieżący 4/2020);
- nabycie w dniu 30 stycznia 2020 r. akcji własnych Spółki w celu umorzenia (raport bieżący nr 8/2020);
- podjęcie w dniu 19 lutego 2020 r. 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 Grupy 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 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 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.

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy oraz jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2019 rok wynosi:

- 14,4 tys. zł z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2019 r.,
- 21,9 tys. zł z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2019 r.,
- 11,4 tys. zł z tytułu świadczenia usług polegających na przeglądzie jednostkowego sprawozdania finansowego za 2019 r.
- 15,2 tys. zł z tytułu świadczenia usług polegających na przeglądzie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 r.

W dniu 11 sierpnia 2017 roku Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej, 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy oraz jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2018 rok wyniosło:

- 33 tys. zł z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2018 r.,
- 35 tys. zł z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2018 r.,
- 35 tys. zł z tytułu świadczenia usług polegających na przeglądzie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 r.

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 30 kwietnia 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/