

**Grupa Kapitałowa WIKANA**  
**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**  
**za okres 01.01.2018-31.12.2018**



**Lublin, 12 kwietnia 2019 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.	Podstawa sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	17
5.5.	Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości .....	18
5.6.	Ustalanie wartości godziwej .....	27
5.7.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe .....	27
5.8.	Sezonowość .....	27
5.9.	Zmiany zasad rachunkowości .....	27
6.	Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	28
6.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności .....	28
6.2.	Przychody ze sprzedaży .....	31
6.3.	Pozostałe przychody operacyjne .....	31
6.4.	Koszty w układzie rodzajowym .....	31
6.5.	Pozostałe koszty operacyjne .....	32
6.6.	Zyski z inwestycji .....	32
6.7.	Koszty finansowe .....	32
6.8.	Podatek dochodowy .....	33
6.9.	Rzeczowe aktywa trwałe .....	34
6.10.	Wartości niematerialne .....	36
6.11.	Nieruchomości inwestycyjne .....	37
6.12.	Pozostałe aktywa długoterminowe .....	39
6.13.	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży .....	39
6.14.	Podatek odroczony .....	39
6.15.	Zapasy .....	40
6.16.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	41
6.17.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	42
6.18.	Akcje i akcjonariat .....	42
6.19.	Zysk przypadający na jedną akcję .....	43
6.20.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek .....	44
6.21.	Zobowiązania z tytułu obligacji .....	47
6.22.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego .....	49
6.23.	Zmiany wartości bilansowych zobowiązań związanych z finansowaniem działalności jednostki .....	49
6.24.	Przychody przyszłych okresów .....	49
6.25.	Rezerwy .....	50
6.26.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	50
6.27.	Ryzyko kursowe .....	51

6.28.	Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym .....	52
6.29.	Leasing Operacyjny .....	57
6.30.	Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe .....	58
6.31.	Zobowiązania warunkowe .....	58
6.32.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej .....	58
6.33.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	59
6.34.	Podmioty Grupy Kapitałowej (jednostki wchodzące w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego) .....	60
6.35.	Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego .....	64
6.36.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych dwunastu miesięcy .....	65
6.37.	Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej w okresie 1 stycznia 2018-31 grudnia 2018 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.....	66
6.38.	Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych .....	67

## 1. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.			
w tysiącach złotych	Nota	01-sty-18	01-sty-17
		31-gru-18	31-gru-17
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	6.2	43 779	68 930
Koszt własny sprzedaży	6.4	(36 311)	(52 777)
<b>Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży</b>		<b>7 468</b>	<b>16 153</b>
Koszty sprzedaży	6.4	(2 109)	(2 773)
Koszty ogólnego zarządu	6.4	(4 151)	(5 001)
Pozostałe przychody operacyjne	6.3	3 425	3 164
Pozostałe koszty operacyjne	6.5	(2 689)	(4 789)
Zyski (Straty) z inwestycji	6.6	16	1 052
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>1 960</b>	<b>7 807</b>
Koszty finansowe	6.7	(6 172)	(6 668)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(4 212)</b>	<b>1 139</b>
Podatek dochodowy	6.8	(124)	58
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>		<b>(4 336)</b>	<b>1 197</b>
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy</b>		<b>-</b>	<b>(73)</b>
<b>Zysk/(Strata) netto</b>		<b>(4 336)</b>	<b>1 124</b>
Inne całkowite dochody		-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>(4 336)</b>	<b>1 124</b>
<b>Zysk/(Strata) netto przypadające na:</b>			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		(4 336)	1 129
Udziałowców niekontrolujących		-	(5)
<b>Całkowite dochody ogółem przypadające na:</b>			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		(4 336)	1 129
Udziałowców niekontrolujących		-	(5)
<b>Zysk/(Strata) przypadający(a) na 1 akcję</b>			
Podstawowy(a) (zł)	6.19	(0,22)	0,06
Rozwodniony(a) (zł)	6.19	(0,22)	0,06
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję</b>			
Podstawowy(a) (zł)		(0,22)	0,06
Rozwodniony(a) (zł)		(0,22)	0,06

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska  
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota  
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 12 kwietnia 2019 roku

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

## 2. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2018 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31-gru-18	31-gru-17
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwale</b>			
Rzeczowe aktywa trwale	6.9	12 900	13 411
Wartości niematerialne	6.10	2 364	2 748
Nieruchomości inwestycyjne	6.11	63 554	69 693
Udzielone pożyczki		-	-
Pozostałe aktywa długoterminowe	6.12	2 034	1 513
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.14	547	575
<b>Aktywa trwale razem</b>		<b>81 399</b>	<b>87 940</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	6.15	118 214	85 278
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.16	6 568	7 657
Krótkoterminowe aktywa finansowe		73	71
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.17	19 727	10 126
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>144 582</b>	<b>103 132</b>
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	6.13	4 705	7 594
<b>Aktywa razem</b>		<b>230 686</b>	<b>198 666</b>

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Agnieszka Maliszewska*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

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

Lublin, 12 kwietnia 2019 roku

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, c.d.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. w tysiącach złotych	Nota	31-gru-18	31-gru-17
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	4	40 030	40 030
Kapitał z aktualizacji wyceny	4	181	181
Kapitał zapasowy	4	129 229	116 229
Zyski zatrzymane	4	(127 319)	(109 984)
<b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>42 121</b>	<b>46 456</b>
<b>Udziały niekontrolujące</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>42 121</b>	<b>46 456</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.20	16 219	24 114
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.21	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6.22	12 805	17 166
Rezerwy	6.25	4	9
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.25	4	9
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6.14	447	359
Pozostałe zobowiązania	6.26	16 842	16 020
Dotacje	6.24	2 165	2 416
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>48 482</b>	<b>60 084</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.20	25 064	21 672
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.21	28 516	33 739
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6.22	690	899
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1	565
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.26	20 000	13 845
Rezerwy	6.25	1 095	5 105
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.25	46	77
Przychody przyszłych okresów	6.24	64 718	16 301
<i>w tym dotacje</i>	6.24	251	358
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>140 083</b>	<b>92 126</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>188 565</b>	<b>152 210</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>230 686</b>	<b>198 666</b>

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska  
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 12 kwietnia 2019 roku

**3. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r.		01-sty-18	01-sty-17
<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31-gru-18	31-gru-17
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk netto za okres		(4 336)	1 124
Zapłacony podatek dochodowy		433	555
Odroczony podatek dochodowy	6.14	117	(321)
<i>Korekty</i>			
Amortyzacja	6.4	2 201	1 947
Przychody z tytułu odsetek	6.6	(16)	(30)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		56	1 577
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6.14	(29)	72
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6.14	(88)	249
Koszty finansowe		5 531	6 496
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych		588	(1 049)
Aktualizacja wartości aktywów finansowych		595	-
(Zysk)/Strata na działalności inwestycyjnej		(257)	(33)
Zmiana stanu zapasów		(32 936)	372
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		1 089	133
Zmiana stanu rezerw	6.25	(3 927)	1 986
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów		6 360	(6 507)
Zmiana stanu dotacji rozliczanej <i>per saldo</i> z wartościami niematerialnymi		(402)	-
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		48 166	6 302
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>23 145</b>	<b>12 873</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		23	100
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		5 819	400
Inne wpływy finansowe		4	4
Pożyczki spłacone		-	875
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(2 050)	(135)
Pożyczki udzielone		-	(43)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>3 796</b>	<b>1 201</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy netto z emisji obligacji	6.21	-	6 516
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		32 444	27 190
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(37 766)	(22 068)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(813)	(970)
Odsetki zapłacone		(5 205)	(6 604)
Wykup obligacji	6.21	(5 000)	(11 612)
Inne wpływy finansowe		-	3
Spłata zobowiązań wekslowych		(1 000)	(7 700)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(17 340)</b>	<b>(15 245)</b>

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

<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>9 601</b>	<b>(1 171)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	10 126	11 297
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>19 727</b>	<b>10 126</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>17 774</b>	<b>8 209</b>

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Agnieszka Maliszewska*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

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

Lublin, 12 kwietnia 2019 roku



#### 4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. <i>w tysiącach złotych</i>	Przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							
	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>40 030</b>	<b>0</b>	<b>112 229</b>	<b>181</b>	<b>(107 112)</b>	<b>45 328</b>	<b>9</b>	<b>45 336</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	1 129	1 129	(5)	1 124
– Wynik za okres	-	-	-	-	1 129	1 129	(5)	1 124
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	4 000	-	(4 000)	-	(4)	(4)
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2017r.</b>	<b>40 030</b>	<b>0</b>	<b>116 229</b>	<b>181</b>	<b>(109 984)</b>	<b>46 456</b>	<b>-</b>	<b>46 456</b>
<b>Za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.</b>								
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018 r.	Przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							
	<b>40 030</b>	<b>0</b>	<b>116 229</b>	<b>181</b>	<b>(109 984)</b>	<b>46 456</b>	<b>-</b>	<b>46 456</b>
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)	-	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>40 030</b>	<b>0</b>	<b>129 229</b>	<b>181</b>	<b>(127 319)</b>	<b>42 121</b>	<b>-</b>	<b>42 121</b>

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Agnieszka Maliszewska*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Paweł Cholota*  
/Członek Zarządu/

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

Lublin, 12 kwietnia 2019 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 2018 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 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. Pomimo odnotowania straty 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 6.27 (punkt „Ryzyko płynności”) sprawozdania.

### 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 2018 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2017 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównawczego.

#### *Zmiany wynikające ze zmian MSSF*

Od 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:

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

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

- MSSF 1 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, w zakresie usunięcia kilku zwolnień przewidzianych w tym standardzie, które nie mają już zastosowania,

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

- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach, w zakresie momentu, w którym jednostki o charakterze inwestycyjnym (np. venture capital) mogą zdecydować o wyborze sposobu wyceny udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej, a nie metodą praw własności.

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

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

Zmiany w MSSF 2 zostały opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku i mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem zmian w standardzie było doprecyzowanie sposobu ujmowania niektórych rodzajów transakcji płatności na bazie akcji.

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

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

- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe

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

- Zmiana w MSR 40 Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych

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

- MSSF 9 Instrumenty finansowe

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

- MSSF 15 Przychody z umów z klientami

Nowy ujednoczony standard został opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie. Standard ustanawia jednolite ramy ujmowania przychodów i zawiera zasady, które zastąpią większość szczegółowych wytycznych w zakresie ujmowania przychodów istniejących obecnie w MSSF, w szczególności, w MSR 18 Przychody, MSR 11 Umowy o usługę budowlaną oraz związanych z nimi interpretacjach.

- Doprecyzowanie zapisów MSSF 15: Przychody z umów z klientami

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

### **Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę**

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2017 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. 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 16 Leasing

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

Grupa zastosuje nowy standard od 01 stycznia 2019 r..

- 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 odroczone 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.

- KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego

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

Grupa zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2019 r.

- Zmiana w MSSF 9: Przedpłaty z ujemną rekompensatą

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

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2019 r.

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

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

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2019 r.

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

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

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

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

Grupa zastosuje zmienione standardy od 1 stycznia 2019 r.

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

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

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

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2019 r.

- 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.

***MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różni się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich, które na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały przyjęte do stosowania przez kraje UE:***

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) - Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzenia tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- Zmiany w MSR 1 i MSR 8: Definicja określenia „istotny” opublikowane w dniu 31 października 2018 roku.
- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek opublikowana w dniu 22 października 2018 roku,

Według szacunków Grupy w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów - z wyjątkiem MSSF 16 "Leasing" obowiązującego od 1 stycznia 2019 roku - nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy. Wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie finansowe Spółki opisano na końcu rozdziału.

#### ***Wpływ zastosowania nowych standardów na sprawozdanie finansowe za 2018 roku***

Od 1 stycznia 2018 roku Grupa wprowadziła zmiany do stosowanych zasad rachunkowości w związku z wejściem w życie nowych standardów rachunkowości: MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe*

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

Grupa podjęła decyzję o wdrożeniu standardu z dniem 1 stycznia 2018 roku bez korygowania danych porównawczych, a zatem dane za lata 2017 i 2018 nie będą ze sobą porównywalne, natomiast ewentualne korekty związane z dostosowaniem do MSSF 9 będą wprowadzone na dzień 1 stycznia 2018 rok z odniesieniem ich wpływu na kapitał własny.

Od 1 stycznia 2018 standard daje możliwość kwalifikowania aktywów i zobowiązań finansowych do jednej z kategorii:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,

Grupa kwalifikuje poszczególne pozycje aktywów i zobowiązań do odpowiedniej kategorii w zależności od modelu biznesowego zarządzania oraz od charakterystyki umownych przepływów pieniężnych dla danej pozycji.

Grupa przeprowadziła analizę skutków wejścia w życie standardów w podziale na instrumenty dłużne:

#### **Instrumenty dłużne – Należności handlowe**

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

Grupa posiada należności handlowe, które klasyfikowane były zgodnie z MSR 39 jako „pożyczki i należności” i wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Zgodnie z MSSF 9, spółki w Grupie w ramach analizy modelu biznesowego dla należności handlowych ustaliły, że wszystkie należności handlowe spełniają model utrzymywania w celu ściągnięcia – Grupa nie dokonywała i nie planuje dokonywania sprzedaży, wszystkie utrzymywane są do daty wymagalności.

Dokonano również oceny czy spełniony jest test klasyfikacyjny wg MSSF 9, tzw. test SPPI, tj. sprawdzenie, czy płatności za należności reprezentują tylko spłatę kapitału i odsetki. W związku z tym, że test SPPI dla wszystkich należności handlowych jest spełniony, nie będą one wyceniane do wartości godziwej, lecz w zamortyzowanym koszcie.

Grupa dokonała analizy należności pod kątem ryzyka braku zapłaty w podziale na segmenty operacyjne.

- Dla segmentu deweloperskiego Grupa stwierdza że zastosowanie standardu nie wpłynęło w istotny sposób na sprawozdanie finansowe Grupy. Polityka sprzedażowa Grupy zakłada, że przekazanie kontroli nad lokalami następuje po wpłacie przez klienta 100% wartości lokalu. Grupa nie wykazuje w aktywach oraz przychodach przyszłych okresów nieuregulowanych przez klientów zaliczek. Z dokonanej analizy wynika również, że w ostatnich latach przypadki przekazania kontroli nad lokalami w sytuacji nieuregulowania 100% wartości przedmiotu sprzedaży miała miejsce w przypadkach gdy klient finansował zakup lokalu z kredytu bankowego, który był wspierany programem rządowym „Mieszkanie dla Młodych”, i ostatnia nieuregulowana transza kredytu była dopłatą gwarantowaną przez państwo.
- Dla segmentu OZE zastosowanie standardu również nie wpłynęło w istotny sposób na sprawozdanie finansowe Grupy. Rozliczenie sprzedaży energii odbywa się poprzez Towarową Giełdę Energii, co zabezpiecza sprzedającego przed ryzykiem nieuregulowania należności.
- Dla segmentu nieruchomości komercyjnych zastosowanie nowego standardu ma wpływ na sprawozdanie finansowe. Za 2018 rok Grupa szacuje że ok 2,3% swoich przychodów z tytułu najmu nieruchomości komercyjnych stanowią należności dla których nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia. Dla należności o wartości 43 tys. zł Grupa szacuje że prawdopodobieństwo braku zapłaty nie przekracza 50% i zalicza je do stopnia 2 klasyfikacji aktywów finansowych pod kątem utraty ich wartości. Dla tych należności Grupa nie zdecydowała się jeszcze na zawiązywanie rezerwy. Dla należności o wartości 107 tys. zł Grupa szacuje że prawdopodobieństwo braku zapłaty przekracza 50% i zalicza je do stopnia 3 klasyfikacji aktywów finansowych pod kątem utraty ich wartości. Dla tych należności Grupa dokonała odpisów aktualizujących ich wartość w pełnej wysokości, odnosząc wartość tych odpisów w pozostałe koszty operacyjne.

W chwili obecnej Grupa nie identyfikuje negatywnych zmian na rynku mogących powodować negatywny wpływ przyszłych czynników na wielkość strat finansowych. Czynniki makroekonomiczne (PKB, bezrobocie) nie dają przesłanek do zastosowania dalszych odpisów portfelowych odnośnie stanu należności na dzień bilansowy.

#### Instrumenty dłużne - Pożyczki udzielone

Grupa posiada portfel pożyczek udzielonych wewnątrzgrupowych, które klasyfikowane były zgodnie z MSR 39 jako „pożyczki i należności” i wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Zgodnie z MSSF 9, w ramach analizy modelu biznesowego dla pożyczek udzielonych ustalono, że wszystkie pożyczki spełniają model utrzymywania w celu ściągnięcia – Spółka nie dokonywała i nie planuje dokonywania sprzedaży.

Dokonano również analizy warunków umownych pożyczek w celu oceny czy spełniony jest test klasyfikacyjny wg MSSF 9, tzw. test SPPI, tj. sprawdzenie czy płatności reprezentują tylko spłatę kapitału i odsetki. Przeprowadzona analiza wykazała że test SPPI dla tych pożyczek jest spełniony. W związku z tym wszystkie udzielone pożyczki pozostaną wycenione w zamortyzowanym koszcie.

W kolejnym kroku ustalono odpisy aktualizujące przy zastosowaniu modelu oczekiwanych strat kredytowych.

W odniesieniu do pożyczek udzielonych wewnątrz Grupy Kapitałowej nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego od ich początkowego ujęcia (Stopień 1). Spółka, bazując na historii spłat pożyczek wewnątrzgrupowych, uznała, że prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu 12 miesięcy jest zerowe. W związku z tym odpis z tytułu utraty wartości ustalono na podstawie 12-miesięcznych oczekiwanych strat kredytowych w wysokości 0 PLN. Wszystkie pożyczki mają termin zapadalności najwcześniej na koniec 2020 roku. Dodatkowo działania, które aktualnie podejmuje Grupa Kapitałowa w kontekście optymalizacji struktury organizacyjnej doprowadzą do stanu, w którym przed nastąpieniem terminu zapadalności wszystkich pożyczek w strukturze Grupy pozostaną podmioty prowadzące działalność operacyjną, która zagwarantuje osiągnięcie poziomu dodatnich przepływów pieniężnych pozwalających na uregulowanie wszystkich sald pożyczek.

#### Ustalenie odpisów aktualizacyjnych metodą oczekiwanych strat i korekta z tego tytułu.

Dotychczasowe zasady tworzenia odpisów aktualizacyjnych wymagały od Grupy oceny, czy nie wystąpiły obiektywne przesłanki utraty wartości i ewentualnego oszacowania odpisu aktualizującego w oparciu o planowane przepływy gotówkowe. MSSF 9 wymaga oszacowania oczekiwanej straty, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki do stworzenia takiego odpisu. Standard przewiduje 3-stopniową klasyfikację aktywów finansowych pod kątem utraty ich wartości:

- Stopień 1 – salda, dla których nie nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu 12 miesięcy;
- Stopień 2 – salda, dla których nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu całego okresu kredytowania;
- Stopień 3 – salda ze stwierdzoną utratą wartości.

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

Grupa posiada również – zaliczane do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie – środki pieniężne. Wdrożenie standardu nie wpłynęło na podstawę ich wyceny, zmianie uległa tylko kategoria – zgodnie z MSR 39 zaliczono je do kategorii „Pożyczki i należności”.

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

- *MSSF 15 Przychody z umów z klientami*

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

Grupa zastosowała nowy standard od 1 stycznia 2018 roku 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 Grupy – 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 spełnienia) 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.

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

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

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

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

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

W prowadzonej działalności Grupy nie identyfikuje się czynników zmiennych wynagrodzenia, które w istotny sposób wpływają na przychody ujmowane z tego tytułu.

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

#### Skutki wdrożenia MSSF 16 w Grupie Kapitałowej WIKANA

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

Na dzień 01 stycznia 2019 roku Grupa zidentyfikowała obecnie występujące umów 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:

- 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 będzie miał umiarkowany wpływ na sprawozdanie finansowe Grupy. Wdrożenie nowego standardu wpłynie na wzrost kosztów amortyzacji i kosztów finansowych przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztu usług (czyli kosztów najmu powierzchni biurowej prezentowanych dotychczas w kosztach sprzedaży i kosztach ogólnego zarządu) a co za tym idzie, poprawę EBITDA. Grupa zdecydowała o nieprzekształcaniu danych porównawczych (podejście retrospektywnie 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 01 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 płatności 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 miały by zastosowanie, o ile Grupa starałaby się pozyskać zewnętrzne finansowanie, żeby zakupić dany składnik aktywów.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania są rozliczane liniowo zgodnie 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

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



sprawozdania z sytuacji finansowej – razem z odpowiednimi składnikami bazowymi, których dotyczą, np. środki trwałe, nieruchomości inwestycyjne) oraz zobowiązania Grupy z tytułu leasingu wzrosną o 1 994 tys. zł.

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 ocenia, że zastosowanie nowego standardu nie będzie miało wpływu na prezentowane przez Grupę wyniki finansowe i nie będzie potrzeby korygowania bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2019 roku. W wyniku wdrożenia standardu suma bilansowa Grupy wzrośnie 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 inwestycje deweloperską*	Zapasy

#### 5.4. 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 5.6.

##### 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,

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

- kompletne we wszystkich istotnych aspektach.

Subiektywna ocena dokonana na dzień 31 grudnia 2018 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 2018 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 przyjęta 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 12 kwietnia 2019 r.

### **5.5. 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 2018 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 31.12.2018	Kurs na dzień 31.12.2017	Kurs średni w okresie 01.01.2018– 31.12.2018	Kurs średni w okresie 01.01.2017– 31.12.2017
EUR	4,3000	4,1709	4,2669	4,2447
USD	3,7597	3,4813	3,6227	3,4739

**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 księgowo”), jaka w przeciwnym razie powstałaby na skutek wyceny aktywów lub zobowiązań bądź ujęcia związanych z nimi zysków lub strat według różnych zasad.

Klasyfikacja aktywów finansowych wg MSR 39 i MSSF 9

Rodzaj	Według MSR 39	Według MSSF 9
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, ujmuje 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 ujmuje 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), pomniejszonej 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*

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

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 nieznaczna) 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.

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

### **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 trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

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

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

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

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

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

Umowy leasingowe, w ramach których 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 budowanymi lokalami mieszkalnymi,
- 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

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

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 oczekiwany 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 zdolne 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 zaszyły 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**

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



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

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

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

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

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

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

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

#### **– Sprzedaż towarów**

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

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Przychody nie są ujmowane, gdy istnieje znaczna niepewność co

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

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

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

### **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 (towarową giełdę energii).

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

### **5.6. 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.

### **5.7. 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.

### **5.8. 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.

### **5.9. 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, małopolskiego, łódzkiego, kujawsko-pomorskiego, wielkopolskiego i lubuskiego). Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Grupy Kapitałowej.

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

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

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

#### *Segmenty branżowe*

Grupa w 2018 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).

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

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

W roku 2018 i 2017 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		Pozostałe		Eliminacje		Skonsolidowane	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<b>Działalność kontynuowana</b>												
Przychody od odbiorców zewnętrznych	32 882	55 586	6 522	8 026	4 376	5 319	-	-	-	-	43 779	68 930
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	13 403	14 228	80	92	69	213	-	-	(13 552)	(14 533)	-	-
<b>Przychody od odbiorców razem</b>	<b>46 284</b>	<b>69 813</b>	<b>6 601</b>	<b>8 118</b>	<b>4 445</b>	<b>5 532</b>	-	-	<b>(13 552)</b>	<b>(14 533)</b>	<b>43 779</b>	<b>68 930</b>
Wynik segmentu	2 823	7 556	3 494	5 162	(959)	663	-	-	-	-	5 358	13 380
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	1 929	2 120	687	1 170	825	925	-	-	-	-	3 441	4 215
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(4 970)	(7 230)	(1 238)	(1 750)	(631)	(809)	-	-	-	-	(6 840)	(9 788)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>(219)</b>	<b>2 446</b>	<b>2 943</b>	<b>4 582</b>	<b>(765)</b>	<b>779</b>	-	-	-	-	<b>1 960</b>	<b>7 808</b>
Koszty finansowe	(4 139)	(4 868)	(1 917)	(1 619)	(116)	(181)	-	-	-	-	(6 171)	(6 668)
Podatek dochodowy	(193)	97	74	24	(4)	(64)	-	-	-	-	(124)	58
<b>Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej</b>	<b>(4 551)</b>	<b>(2 325)</b>	<b>1 100</b>	<b>2 987</b>	<b>(885)</b>	<b>535</b>	-	-	-	-	<b>(4 336)</b>	<b>1 197</b>
<b>Działalność zaniechana</b>	-	-	-	-	-	-	-	(73)	-	-	-	(73)
Zysk (strata) netto na działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-	(73)	-	-	-	(73)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(4 551)</b>	<b>(2 325)</b>	<b>1 100</b>	<b>2 987</b>	<b>(885)</b>	<b>535</b>	-	<b>(73)</b>	-	-	<b>(4 336)</b>	<b>1 124</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>(4 551)</b>	<b>(2 325)</b>	<b>1 100</b>	<b>2 987</b>	<b>(885)</b>	<b>535</b>	-	<b>(73)</b>	-	-	<b>(4 336)</b>	<b>1 124</b>

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		Pozostałe		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-gru-18	31-gru-17	31-gru-18	31-gru-17	31-gru-18	31-gru-17	31-gru-18	31-gru-17	31-gru-18	31-gru-17	31-gru-18	31-gru-17
Aktywa segmentu	264 029	272 063	68 087	71 741	19 460	19 837	-	-	(141 074)	(175 676)	210 502	187 965
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20 184	10 701
<b>Aktywa razem</b>											<b>230 686</b>	<b>198 666</b>
Zobowiązania segmentu	227 712	200 035	23 465	22 673	22 298	20 458	-	-	(142 121)	(161 732)	131 354	81 434
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57 211	70 776
<b>Zobowiązania razem</b>											<b>188 565</b>	<b>152 210</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Nakłady inwestycyjne</b>	-	<b>438</b>	-	-	<b>799</b>	<b>69</b>	-	-	-	-	<b>799</b>	<b>507</b>

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

## 6.2. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>
Przychody ze sprzedaży mieszkań	32 122	55 245
Przychody ze sprzedaży gruntów	565	-
Przychody z najmu	6 356	8 037
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	4 333	5 282
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	403	366
<b>Przychody z działalności kontynuowanej</b>	<b>43 779</b>	<b>68 930</b>
Przychody z działalności zaniechanej	-	-
<b>Przychody ogółem</b>	<b>43 779</b>	<b>68 930</b>

## 6.3. Pozostałe przychody operacyjne

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	1 302	981
Dotacje	760	499
Spisanie zobowiązań	374	445
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	309	33
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)	304	191
Rozwiązanie rezerw na zobowiązania	92	-
Zwrot kosztów postępowania sądowego	20	15
Rozwiązanie rezerw na sprawy sądowe	7	460
Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności	-	141
Aktualizacja wartość aktywów niefinansowych	-	51
Pozostałe przychody operacyjne	257	348
<b>Pozostałe przychody z działalności kontynuowanej</b>	<b>3 425</b>	<b>3 164</b>
Pozostałe przychody z działalności zaniechanej	-	24
<b>Pozostałe przychody ogółem</b>	<b>3 425</b>	<b>3 188</b>

## 6.4. Koszty w układzie rodzajowym

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>
Amortyzacja	2 201	1 946
Zużycie materiałów i energii	5 294	2 639
Usługi obce	58 946	44 264
Podatki i opłaty	1 706	1 777
Wynagrodzenia	3 087	2 954
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	518	546
Pozostałe koszty rodzajowe	1 835	2 205
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>73 587</b>	<b>56 331</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(31 361)	4 117
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	239	16
Koszt sprzedaży	(2 109)	(2 773)
Koszty ogólnego zarządu	(4 151)	(5 001)
Wartość sprzedanych towarów	106	87
<b>Koszt własny sprzedaży działalność kontynuowana</b>	<b>36 311</b>	<b>52 777</b>
Koszt własny sprzedaży działalność zaniechana	-	-
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>36 311</b>	<b>52 777</b>

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

### 6.5. Pozostałe koszty operacyjne

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy i środki trwałe	(956)	-
Koszty odpisów aktualizujących należności i utworzenia rezerw	(641)	(1925)
Koszty sprzedaży niestatutowej (refakturowanie)	(339)	(194)
Odszkodowania, kary, grzywny	(240)	(3)
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	(153)	(1 597)
Koszty sądowe i egzekucyjne	(130)	(237)
Darowizny	(1)	-
Inne	(229)	(832)
<b>Pozostałe koszty z działalności kontynuowanej</b>	<b>(2 689)</b>	<b>(4 788)</b>
Pozostałe koszty z działalności zaniechanej	-	(54)
<b>Pozostałe koszty ogółem</b>	<b>(2 689)</b>	<b>(4 842)</b>

### 6.6. Zyski z inwestycji

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	9	9
Przychody z tytułu przeterminowanych wierzytelności	5	7
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	2	14
Przychody z tytułu różnic kursowych	-	987
Inne	-	35
<b>Zyski z inwestycji z działalności kontynuowanej</b>	<b>16</b>	<b>1 052</b>
Zyski z inwestycji z działalności zaniechanej	-	-
<b>Zyski z inwestycji ogółem</b>	<b>16</b>	<b>1 052</b>

### 6.7. Koszty finansowe

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(3 650)	(4 108)
Pozostałe odsetki	(1 152)	(1 584)
Odsetki od pożyczek	(769)	(745)
Koszty z tytułu różnic kursowych	(518)	(14)
Inne	(83)	(217)
<b>Koszty finansowe z działalności kontynuowanej</b>	<b>(6 172)</b>	<b>(6 668)</b>
Koszty finansowe z działalności zaniechanej	-	-
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>(6 172)</b>	<b>(6 668)</b>



**6.8. Podatek dochodowy**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>
<b>Podatek dochodowy bieżący</b>	<b>(7)</b>	<b>(263)</b>
Podatek dochodowy za rok bieżący	(7)	(263)
Korekta za lata poprzednie	-	-
<b>Podatek odroczony</b>	<b>(117)</b>	<b>321</b>
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(117)	321
Pozostałe zmiany	-	-
<b>Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej</b>	<b>(124)</b>	<b>58</b>
Podatek dochodowy z działalności zaniechanej	-	-
Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
<b>Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(124)</b>	<b>58</b>

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>		
Zysk netto za rok obrotowy	(4 336)	1 124
Podatek dochodowy	(124)	58
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>(4 212)</b>	<b>1 066</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową (15%/19%)	800	(203)
Różnice przejściowe między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	(200)	(194)
Straty podatkowe dla których nie utworzono aktywów z tytułu podatku odroczonego	267	1 518
Trwałe różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	(532)	(142)
Różnice wynikające z udziału w zyskach spółek komandytowych	(459)	(921)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(124)</b>	<b>58</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa (%)</b>	<b>(2,94%)</b>	<b>5,44%</b>

**6.9. Rzeczowe aktywa trwałe**

<i>w tysiącach złotych</i>								
<b>Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>Grunty</b>	<b>Budynki i budowle</b>	<b>Maszyny i urządzenia</b>	<b>Środki transportu</b>	<b>Pozostałe środki trwałe</b>	<b>Środki trwałe w budowie</b>	<b>Zaliczki na środki trwałe</b>	<b>Razem</b>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	2 332	12 488	6 726	79	589	3 941	17	26 172
Nabycie	-	-	85	401	24	-	-	510
Zbycie	-	(145)	(100)	(105)	(351)	-	-	(701)
Przeniesienie do zapasów	-	-	-	-	-	-	(17)	(17)
Pozostałe	-	-	-	45	-	-	-	45
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>2 332</b>	<b>12 343</b>	<b>6 711</b>	<b>420</b>	<b>262</b>	<b>3 941</b>	<b>-</b>	<b>26 009</b>
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)
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnej	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie do zapasów	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>2 332</b>	<b>12 343</b>	<b>7 456</b>	<b>420</b>	<b>244</b>	<b>3 950</b>	<b>64</b>	<b>26 809</b>
<i>w tysiącach złotych</i>								
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości</b>	<b>Grunty</b>	<b>Budynki i budowle</b>	<b>Maszyny i urządzenia</b>	<b>Środki transportu</b>	<b>Pozostałe środki trwałe</b>	<b>Środki trwałe w budowie</b>	<b>Zaliczki na środki trwałe</b>	<b>Razem</b>
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	(1)	(3 256)	(4 947)	(33)	(448)	(2 777)	-	(11 462)
Amortyzacja za okres	-	(664)	(866)	(56)	(29)	-	-	(1 616)
Zbycie	-	7	96	25	351	-	-	479
Odpisy aktualizujące wartość	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>(1)</b>	<b>(3 913)</b>	<b>(5 717)</b>	<b>(64)</b>	<b>(126)</b>	<b>(2 777)</b>	<b>-</b>	<b>(12 599)</b>
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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>(1)</b>	<b>(4 567)</b>	<b>(6 310)</b>	<b>(151)</b>	<b>(103)</b>	<b>(2 777)</b>	<b>-</b>	<b>(13 909)</b>

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

**Wartość netto**

Na dzień 1 stycznia 2017 r.	2 331	9 232	1 779	46	141	1 164	17	14 710
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	2 331	8 430	994	356	136	1 164	-	13 411
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

**Środki trwałe w leasingu**

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosła 281 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 361 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 9 182 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 9 332 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 2018 roku 1 174 tys. zł netto, w 2017 roku 1 163 tys. zł netto). Odpisu aktualizujący wartość środków trwałych w budowie wyniósł na dzień 31 grudnia 2018 r. 2 777 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r. 2 777 tys. zł).

**Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych**

Na dzień 31 grudnia 2018 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 wartości linii nawozowej, przyjmując następujące założenia: średnioważony koszt kapitału w wysokości 6,1 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 linii nawozowej, przy zastosowaniu powyższych założeń, wykazał utratę wartości tego aktywu w wysokości 40 tys. zł. Jednostka dokonała aktualizacji wartości aktywów, której skutek został odniesiony na wynik finansowy.

## 6.10. Wartości niematerialne

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Prace rozwojowe	Wartości niematerialne razem
<b>Wartość brutto</b>				
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>10 512</b>	<b>1 013</b>	<b>2 651</b>	<b>14 176</b>
Nabycie	-	25	-	25
Zbycie	-	(31)	-	(31)
Likwidacja	-	(10)	-	(10)
Inne zmiany wartości (likwidacja spółki)	(10 512)	-	-	(10 512)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>-</b>	<b>997</b>	<b>2 651</b>	<b>3 648</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.</b>				
Nabycie	-	-	-	-
Zbycie	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-
Inne zmiany wartości (likwidacja spółki)	-	-	402	402
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>-</b>	<b>997</b>	<b>3 053</b>	<b>4 050</b>
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości</b>				
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>(10 512)</b>	<b>(850)</b>	<b>-</b>	<b>(11 362)</b>
Amortyzacja za okres	-	(69)	-	(69)
Zbycie	-	9	-	9
Likwidacja	-	10	-	10
Inne zmiany wartości (likwidacja spółki)	10 512	-	-	10 512
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>-</b>	<b>(900)</b>	<b>-</b>	<b>(900)</b>
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.</b>				
Amortyzacja za okres	-	(43)	(572)	(615)
Zbycie	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość	-	-	(171)	(171)
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>-</b>	<b>(943)</b>	<b>(743)</b>	<b>(1 686)</b>
<b>Wartość netto</b>				
<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Prace rozwojowe	Wartości niematerialne razem
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	-	164	2 651	2 815
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	-	97	2 651	2 748
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	-	97	2 651	2 748
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	-	54	2 310	2 364

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 2018 roku wartość nakładów na opracowanie technologii nawozowej wyniosła 7 836 tys. zł., a wartość otrzymanej dotacji 5 630 tys. zł. W latach 2017-2018 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 technologii nawozowej, przyjmując następujące założenia: średnioważony koszt kapitału w wysokości 6,1 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 technologii nawozowej, przy zastosowaniu powyższych założeń, wykazał utratę wartości tego aktywu w wysokości 171 tys. zł. Jednostka dokonała aktualizacji wartości aktywu, której skutek został odniesiony na wynik finansowy.

#### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

#### Wartości firmy jednostek zależnych

W związku z likwidacją spółki zależnej Multiserwis S.A. w likwidacji oraz wykreśleniem jej z Rejestru Przedsiębiorców KRS w dniu 5 października 2017 r. zaprzestano prezentowania kwoty 10 512 tys. zł jako wartości firmy jednostek zależnych oraz odpisu aktualizującego tę wartość w kwocie (10 512 tys. zł). 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:

w tysiącach złotych	Wartość godziwa
<b>Wartość netto na początek 2017 roku</b>	<b>79 133</b>
Przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży**	(7 594)
Zmiana wartości godziwej	(1 846)
<b>Wartość netto na koniec 2017 roku</b>	<b>69 693</b>
<b>Wartość netto na początek 2018 roku</b>	<b>69 693</b>
Przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży*	(4 472)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(868)
Zmiana wartości godziwej	(799)
<b>Wartość netto na koniec 2018 roku</b>	<b>63 554</b>

\* dnia 26 listopada 2018 roku została podpisana przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236. Wycena aktywu 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.

\*\*dnia 2 października 2017 roku została podpisana przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości w Krakowie przy ul. Wadowickiej 9. W dniu 31 sierpnia 2018 r. została zawarta końcowa umowa sprzedaży wyżej wymienionej nieruchomości. Wycena aktywu 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.

w tysiącach złotych	01-sty-18 31-gru-18	01-sty-17 31-gru-17
<b>Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	6 295	7 754
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	(2 487)	(709)
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i kosztami utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	(4)	(4)
<b>Razem</b>	<b>3 804</b>	<b>7 041</b>

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- Grunty zlokalizowane w Lublinie przy ul. Łukasza Rodakiewicza (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6),
- Mieszkanie zlokalizowane w Lublinie przy ul. Przyjaźni,
- 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 (działka 515/40),
- Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (budynki TBS), zlokalizowane w Lublinie przy ul. Kaskadowej 7, przy ul. Nowy Świat 34A, przy ul. Pergolowej 2 i przy ul. Relaksowej 4 oraz zlokalizowane w Kraśniku przy ul. Piaskowej 30 i przy ul. Rumiankowej 9,
- Nieruchomość gruntową zabudowaną budynkami gospodarczymi, zlokalizowana w Zamościu przy ul. Fabrycznej 1.

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

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

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

W przedstawionych przez rzeczoznawców majątkowych operatach, wykorzystanych w ewidencji księgowej przez 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:

<b>Kluczowe założenia</b>	<b>Wartości</b>	<b>Współzależność pomiędzy Kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą</b>
Rentowność obligacji 10-letnich	2,5%	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem rentowności obligacji.
Stawki czynszu z najmu nieruchomości	5 PLN/mkw.–32 PLN/mkw.	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:

<b>Kluczowe założenia</b>	<b>Wartości</b>	<b>Współzależność pomiędzy Kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą</b>
Lokalizacja	20%-40%	Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.
Standard wyposażenia	30%	
Stan techniczny	20%	
Otoczenie i sąsiedztwo	10-15%	
Dostępność komunikacyjna	10%-20%	
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 2018 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 42 021 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 43 403 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i umów leasingu finansowego.

### 6.12. Pozostałe aktywa długoterminowe

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-18</b>	<b>31-gru-17</b>
Kaucje	1 813	1 289
Inne	221	224
	<b>2 034</b>	<b>1 513</b>

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa wykazywała pozostałe aktywa długoterminowe z tytułu kaucji wniesionych na zabezpieczenie przedmiotu leasingu finansowego w kwocie 1 775 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 roku: 1 251 tys. zł).

### 6.13. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-18</b>	<b>31-gru-17</b>
Nieruchomości komercyjne	4 705	7 594
	<b>4 705</b>	<b>7 594</b>

\* dnia 26 listopada 2018 roku została podpisana przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236. Wycena aktywu 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.

\*\*dnia 2 października 2017 roku została podpisana przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości w Krakowie przy ul. Wadowickiej 9. W dniu 31 sierpnia 2018 r. została zawarta końcowa umowa sprzedaży wyżej wymienionej nieruchomości. Wycena aktywu 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-18	31-gru-17	31-gru-18	31-gru-17	31-gru-18	31-gru-17
Rzeczowe aktywa trwale	-	-	(1)	(2)	(1)	(2)
Nieruchomości inwestycyjne	224	224	(640)	(651)	(416)	(427)
Leasing	-	-	-	(6)	-	(6)
Odpisy zapasów i środków trwałych	218	128	-	-	218	128
Świadczenie pracownicze	10	16	-	-	10	16
Odpisy na należności	39	133	-	-	39	133
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	-	34	-	-	-	34
Niewypłacone wynagrodzenia	13	14	-	-	13	14
Naliczone kary umowne	-	-	(28)	(1)	(28)	(1)
Odsetki należne	-	-	(1 804)	(957)	(1 804)	(957)
Odsetki naliczone	1 425	1 895	-	-	1 425	1 895
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 845	2 417	-	-	1 845	2 417
Odpis na udziały/akcje	760	760	-	-	760	760
Pozostałe	10	26	-	-	10	26
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(1 971)	(3 813)	-	-	(1 971)	(3 813)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 573	1 834	(2 473)	(1 617)	100	217
Kompensata	(2 026)	(1 258)	2 026	1 258	-	-
<b>Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie</b>	<b>547</b>	<b>576</b>	<b>(447)</b>	<b>(359)</b>	<b>100</b>	<b>217</b>

### Zmiana różnic przejściowych w okresie

<i>w tysiącach złotych</i>	Stan na 31-gru-17	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-gru-18
Rzeczowe aktywa trwale	(2)	1	(1)

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

Nieruchomości inwestycyjne	(427)	11	(416)
Leasing	(6)	6	-
Odpisy zapasów i środków trwałych	128	90	218
Świadczenie 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)
	<b>217</b>	<b>(117)</b>	<b>100</b>

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Stan na 31-gru-16</b>	<b>Zmiana różnic przejęciowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>Stan na 31-gru-17</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	(3)	1	(2)
Nieruchomości inwestycyjne	(738)	311	(427)
Leasing	-	(6)	(6)
Odpisy zapasów i środków trwałych	23	105	128
Świadczenie pracownicze	17	(1)	16
Odpisy na należności	345	(212)	133
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	52	(18)	34
Niewypłacone wynagrodzenia	22	(8)	14
Naliczone kary umowne	(1)	-	(1)
Odsetki należne	(1 943)	986	(957)
Odsetki naliczone	680	1 215	1 895
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	4 503	(2 086)	2 417
Odpis na udziały/akcje	4 331	(3 571)	760
Pozostałe	134	(108)	26
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(7 525)	3 712	(3 813)
	<b>(104)</b>	<b>321</b>	<b>217</b>

Grupa Kapitałowa za lata 2014-2018 wygenerowała 10 725 tys. zł straty podatkowej, możliwej do rozliczenia w następnych okresach. Grupa utworzyła aktywo na podatek odroczone z tytułu wygenerowanej straty podatkowej w wysokości 1 845 tys. zł. Grupa w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje z rezerwą na podatek odroczone, a na nadwyżkę aktywa tworzy odpis. W związku z powyższym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy nie występuje aktyw na straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach. Poniższa tabela prezentuje wysokości strat podatkowych możliwych do odliczenia w następnych okresach w rozbiciu na lata ich poniesienia.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Razem</b>
Wysokość straty	819	138	21	5 172	4 575	10 725

### 6.15. Zapasy

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-18</b>	<b>31-gru-17</b>
Materiały	1 054	657
Produkty w toku	110 776	57 841
Wyroby gotowe	6 228	25 812
Towary	156	968
	<b>118 214</b>	<b>85 278</b>

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



Na dzień 31 grudnia 2018 roku na zapasach Grupy skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych i innych źródeł finansowania zewnętrznego w kwocie 1 504 tys. zł (31 grudnia 2017 r.: 872 tys. zł), z czego odsetek naliczonych w 2018 roku zostało skapitalizowanych 862 tys. zł.

**Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2018 roku**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Materialy</b>	<b>Produkty w toku</b>	<b>Wyroby gotowe</b>	<b>Towary</b>
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	-	27 035	1 552	-
Inwestycja Lublin Wrońska	-	4 331	-	-
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana	-	-	1 817	-
Inwestycja Lublin Niecała	-	4 011	-	-
Inwestycja Lublin Sky House	-	13 544	50	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	-	33 707	204	-
Inwestycja Rzeszów Wikana Square	-	8 310	-	-
Inwestycja Janów Lubelski Klonowy Park	-	1 989	540	-
Inwestycja Przemyśl Parkowa Dzielnica	-	8 024	-	-
Inwestycja Zamość Świerkowa Aleja	-	-	10	-
Inwestycja Lublin Al. Kraśnicka	-	6 148	-	-
Inwestycja Nova Targowa	-	2 450	1 290	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	-	1 227	-	-
Odnawialne źródła energii	676	-	750	-
Pozostałe	378	-	15	156
	<b>1 054</b>	<b>110 776</b>	<b>6 228</b>	<b>156</b>

Zarząd zweryfikował wartość na dzień 31 grudnia 2018 roku gruntów posiadanych przez Grupę stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata ich wartości.

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 31 grudnia 2018 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 2018 roku stwierdzając iż nastąpiła trwała utrata ich wartości w przypadku miejsc postojowych na inwestycji Zielone Tarasy w Rzeszowie. W związku z tym Grupa zawiązała odpis aktualizujący na te wyroby w wysokości 210 tys. zł, zrównując ich wartość księgową z przychodami możliwymi do uzyskania z ich sprzedaży. W pozostałych przypadkach Zarząd stwierdził, że nie nastąpiła trwała utrata wartości wyrobów gotowych, ponieważ zakładane przychody z inwestycji będą wyższe niż poniesione koszty. Wartość odpisu z tytułu trwałej utraty wartości wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosi 272 tys. zł. (na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosi 329 tys. zł).

W 2018 roku prześlęgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 27 075 tys. zł (w 2017 roku 45 646 tys. zł).

Wartość odpisów zapasów w roku 2018 wyniosła 601 tys. zł (2017: 523 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>	<b>31-gru-18</b>	<b>31-gru-17</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	2 460	2 461
Pozostałe należności	1 042	1 217
Należności z tytułu podatków	2 750	3 728
Rozliczenia międzyokresowe	316	251
	<b>6 568</b>	<b>7 657</b>

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

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

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna na dzień 31 grudnia 2018 r. wynoszą 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 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 2018 r.: 1 808 tys. zł, w tym 994 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 986 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>	<b>31-gru-18</b>	<b>31-gru-17</b>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	1 953	1 917
Rachunki powiernicze	9 101	3 840
Rachunki zastrzeżone	8 673	4 369
	<b>19 727</b>	<b>10 126</b>

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 emisji obligacji, przeznaczone do finansowania projektów deweloperskich.

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

	<b>Akcje</b>	
	<b>31-gru-18</b>	<b>31-gru-17</b>
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacony)	20 014 797	20 014 797
- w tym akcje własne	-	-
Zbycie akcji własnych	-	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	-	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	20 014 797	20 014 797
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	2,00	2,00

#### Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2018 roku

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

\* Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 29.12.2016 r.

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

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.

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

**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 wydzielonym Subfunduszem 1*	13 209 766	13 209 766	26 419 532	66,00%	66,00%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,05%	8,05%
Paweł Szczepaniak, Mariusz Franciszek Ryżkowski, Robert Tomczewski***	1 002 850	1 002 850	2 005 700	5,01%	5,01%
Inne podmioty	4 190 181	4 190 181	8 380 362	20,94%	20,94%
<b>RAZEM:</b>	<b>20 014 797</b>	<b>20 014 797</b>	<b>40 029 594</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 29.12.2016 r.

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

\*\*\* Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 24 stycznia 2019 r.

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu kwartalnego, tj. od dnia 27 listopada 2018 r. do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania, miała miejsce następująca zmiana w strukturze znaczących akcyonariuszy Spółki: zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez Spółkę w dniu 24 stycznia 2019 r. od Pana Mariusza Franciszka Ryżkowskiego, działającego w imieniu własnym, a także w imieniu: Pana Pawła Szczepaniaka i Pana Roberta Tomczewskiego, zwanych dalej łącznie: „Zawiadamiającymi”, w dniu 24 stycznia 2019 roku rozliczenie transakcji dokonanych na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., w których Zawiadamiający (których – zgodnie z otrzymanym zawiadomieniem – łączy ustne porozumienie dotyczące współdziałania i zgodnego głosowania na Walnym Zgromadzeniu, jak również prowadzenia spójnej polityki wobec Spółki) nabyli łącznie 8 000 akcji, spowodowało przekroczenie progu 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 4/2019 z 25 stycznia 2019 r.).

**Informacje o wypłaconych dywidendach**

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. spółki z Grupy Kapitałowej, w tym Jednostka Dominująca, nie wypłacały dywidendy. W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu spółki z Grupy Kapitałowej wypłaciły dywidendę w wysokości 61 tys. zł, w tym do podmiotów powiązanych 58 tys. zł.

**6.19. Zysk przypadający na jedną akcję**

**Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję za okres zakończony 31.12.2018**

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

	01-sty-18 31-gru-18	01-sty-17 31-gru-17
Podstawowy zysk/(strata)	(4 336)	1 124

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

**Średnia ważona liczba akcji zwykłych**

	31-gru-18	31-gru-17
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	20 014 797	20 014 797
Podwyższenie kapitału	-	-
Umorzenie akcji	-	-
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	<b>20 014 797</b>	<b>20 014 797</b>
	<b>31-gru-18</b>	<b>31-gru-17</b>
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	20 014 797	20 014 797
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu</b>	<b>20 014 797</b>	<b>20 014 797</b>
<b>Podstawowy(a) zysk (strata) na jedną akcję w zł</b>	<b>(0,22)</b>	<b>0,06</b>
<b>Rozwodniony(a) zysk (strata) na jedną akcję w zł</b>	<b>(0,22)</b>	<b>0,06</b>

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

**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.

<b>Kredyty i pożyczki wg rodzaju</b>	<b>31-gru-18</b>	<b>31-gru-17</b>
<i>w tysiącach złotych</i>		
Kredyty bankowe	23 407	28 466
Pożyczki	17 876	17 320
<i>w tym:</i>		
część krótkoterminowa	25 064	21 672
część długoterminowa	16 219	24 114
<b>Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty</b>	<b>31-gru-18</b>	<b>31-gru-17</b>
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	25 064	21 672
powyżej 1 roku do 3 lat	3 600	9 174
powyżej 3 do 5 lat	2 755	3 989
powyżej 5 lat	9 864	10 951
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>41 283</b>	<b>45 786</b>
<b>Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)</b>	<b>31-gru-18</b>	<b>31-gru-17</b>
<i>w tysiącach złotych</i>		
w walucie polskiej	38 239	42 294
w walutach obcych	3 044	3 492
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>41 283</b>	<b>45 786</b>

**Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych**

<b>Kredytodawca</b>	<b>Nr umowy data zawarcia</b>	<b>Przyzna na kwota kredytu w tys. zł</b>	<b>Kwota zadłużenia w tys. zł</b>	<b>Termin spłaty</b>	<b>Oprocentowanie</b>	<b>Zabezpieczenia</b>
Santander Bank Polska S.A. (dawniej Deutsche Bank PBC S.A.)	KNK/1207991 26.04.2012	4 515	2 528	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	517	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

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

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	1 517	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	1 872	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	12001745/152/2002 27.09.2002	4 000	3 368	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	3 808	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	12001745/1058/2006 05.09.2006	2 454	1 324	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	12001745/1059/2006 05.09.2006	4 164	2 286	25.07.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 6 246 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 196 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
Bank Ochrony Środowiska S.A.	S/94/07/2012/1144/K/INW/EKO/EK O 13.09.2012	7 420	373	16.08.2019	Zmienne	Hipoteka do kwoty 11 130 tys. zł na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste osobie fizycznej; zgoda została udzielona odpłatnie, ustanowiono hipotekę do kwoty 11 130 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej z nieruchomości, na której ustanowiono hipotekę, pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym kredytobiorcy prowadzonym przez kredytodawcę, weksel

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

własny in blanco poręczony przez WIKANA S.A.

mBank Hipoteczny S.A.	NR 17/0051 24.08.2017	31 495	5 814	28.08.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodne z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia.
mBank Hipoteczny S.A.	NR 18/0050 10.09.2018	19 350	0	28.08.2022	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodne z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia, przelew bezwarunkowy.
mBank Hipoteczny S.A.	NR 18/0059 30.11.2018	34 907	0	28.10.2022	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.
Nadsański Bank Spółdzielczy	NR 475752/46/K/OBD/18 12.10.2018	2 788	0	31.12.2019	Zmienne	Hipotek umowna, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, globalna cesja wierzytelności, przewłaszczenie dokumentacji projektowej, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia.
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	NR 7282096/50/K/POZ/18 07.12.2018	5 330	0	30.06.2020	Zmienne	Hipotek umowna, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, globalna cesja wierzytelności, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, zastaw na udziałach, weksel własny.
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	NR 7282096/50/K/POZ/18 07.12.2018	563	0	30.09.2019	Zmienne	Hipotek umowna, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, weksel własny.
<b>Razem</b>		<b>111 423</b>	<b>23 407</b>			

#### Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Przyzna na kwota pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Agnieszka Buchajska	05.07.2013	300	435	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	22.05.2013	70	95	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	31.12.2015	95	114	31.12.2019	Zmienne	

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

Palametra Holdings Limited (wcześniej: Renale Management Limited)	13.09.2013 04.03.2014	3 530 150	3 839 198	31.12.2019 31.12.2019	Zmienne Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Ipnihome Limited)	30.10.2012 04.03.2014 31.12.2015	1 300 100 110	1 368 132 132	31.12.2019 31.12.2019 31.12.2019	Zmienne Zmienne Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej	231/2011/Wn 03/OA-MO-KU/P 14.06.2011 z późn. zm.	4 062	1 520	20.12.2020	Zmienne	Weksel, hipoteka na nieruchomościach, cesje praw, sądowy zastaw na ruchomościach
Sanwil Holding S.A.	21.11.2013 03.07.2013	700 357	849 439	31.12.2019 31.12.2019	Zmienne Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	30.12.2013	1 000	1 207	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	03.07.2012	2 000	2 702	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
VALUE FIZ	31.08.2017	4 300	4 846	31.12.2019	stałe	weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
<b>Razem</b>		<b>18 074</b>	<b>17 876</b>			

## 6.21. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu</b>	<b>33 739</b>	<b>39 256</b>
Koszty emisji na początek okresu	-	-
<i>Wpływy z emisji obligacji</i>	-	6 516
<i>Koszty emisji w prezentowanym okresie</i>	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto		6 516
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	24
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych	3 292	3 226
Splata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	(563)	(925)
Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(2 952)	(2 746)
Wykup obligacji	(5 000)	(11 612)
<b>Razem</b>	<b>28 516</b>	<b>33 739</b>
Część krótkoterminowa	28 516	33 739
Część długoterminowa	-	-
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>28 516</b>	<b>33 739</b>

## Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii B wyemitowane przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (dawniej WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.)	22 000	Oprocentowanie stałe	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez wybrane spółki z Grupy Kapitałowej WIKANA, w tym przez WIKANA S.A., przewłaszczenie części akcji emitenta stanowiących własność WIKANA S.A.	31.12.2019
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	6 516	Oprocentowanie stałe	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez Spółkę.	30.06.2019

## Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-18</b>	<b>31-gru-17</b>
do 12 miesięcy	28 516	33 739
Zobowiązania z tytułu obligacji	<b>28 516</b>	<b>33 739</b>



## 6.22. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty w tysiącach złotych	31-gru-18	31-gru-17
do 12 miesięcy	1 223	1 780
powyżej 1 roku do 3 lat	2 446	3 352
powyżej 3 do 5 lat	2 446	3 396
powyżej 5 lat	11 564	15 532
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>17 679</b>	<b>24 060</b>

Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty w tysiącach złotych	31-gru-18	31-gru-17
do 12 miesięcy	690	899
powyżej 1 roku do 3 lat	1 228	1 870
powyżej 3 do 5 lat	1 392	1 992
powyżej 5 lat	10 185	13 304
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>13 495</b>	<b>18 065</b>
<b>Koszty odsetek</b>	<b>4 184</b>	<b>5 995</b>

Na dzień bilansowy i na 31.12.2017 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
<b>Wartość na początek okresu</b>	<b>24 114</b>	<b>21 672</b>	<b>18 065</b>	<b>33 739</b>	<b>2 679</b>	<b>100 269</b>
Zmiany pieniężne (spłaty/zaciągnięcia kapitału odsetek)	(1 065)	(4 751)	(5 802)	(8 515)	(1 000)	(21 133)
Zmiany niepieniężne - Zwiększenia (np. naliczenia odsetek)	-	1 211	830	3 292	158	5 491
Zmiany niepieniężne - dyskonto	-	-	-	-	-	-
Reklasyfikacja z długo- do krótkoterminowych	(6 932)	6 932	-	-	-	-
Zmiany niepieniężne - Efekt różnic kursowych	102	-	402	-	-	504
Zmiany niepieniężne - Zmiany w wartości godziwej	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>16 219</b>	<b>25 064</b>	<b>13 495</b>	<b>28 516</b>	<b>1 837</b>	<b>85 131</b>

## 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 2 416 tys. zł.

w tysiącach złotych	31-gru-18	31-gru-17
Inwestycja Sky House	16 818	1 885
Inwestycja Zielone Tarasy	24 808	3 727
Inwestycja Osiedle Marina	22 003	5 634
Inwestycja Świerkowa Aleja	14	149
Inwestycja Miasteczko Wikana	60	472

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

Inwestycja Nova Targowa	47	3 546
Inwestycja Misjonarska 12	-	56
Inwestycja Klonowy Park	-	74
Dotacje	2 416	2 774
w tym długoterminowe	2 165	2 416
w tym krótkoterminowe	251	358
Zaliczki z tytułu sprzedaży gruntów	717	400
	<b>66 883</b>	<b>18 717</b>

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 2018 r.	2 029	2 998	87	5 114
Zwiększenia/Utworzenie	169	485	50	704
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(1 996)	(2 636)	(87)	(4 719)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>202</b>	<b>847</b>	<b>50</b>	<b>1 099</b>
Część długoterminowa			4	4
Część krótkoterminowa	202	847	46	1095
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>2 029</b>	<b>2 998</b>	<b>87</b>	<b>5 114</b>
Część długoterminowa	-	-	9	9
Część krótkoterminowa	2 029	2 998	78	5 105

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 2018 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

w tysiącach złotych	31-gru-18	31-gru-17
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	<b>16 842</b>	<b>16 020</b>
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	3 540	2 457
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	8 482	8 735
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 721	4 738
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	99	90
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>20 000</b>	<b>13 845</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	12 798	6 892
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	2 451	1 034
Zobowiązania publicznoprawne	745	662

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

Pozostałe zobowiązania	3 906	5 027
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych	-	130
<b>Razem</b>	<b>36 842</b>	<b>29 865</b>

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 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 3 795 tys. EUR, co odpowiada 16 318 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 17 399 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.

Salda zobowiązań walutowych na	31-gru-18		31-gru-17	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Leasing	13 274	3 087	13 906	3 334
Kredyt	3 044	708	3 493	837
<b>Razem</b>	<b>16 318</b>	<b>3 795</b>	<b>17 399</b>	<b>4 171</b>

Ponadto Grupa obciąża część najemców nieruchomości inwestycyjnych czynszami denominowanymi w walucie euro. W 2018 roku łączne obciążenie z tego tytułu wyniosło 834 tys. EUR, co odpowiada 3 586 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: odpowiada 3 533 tys. zł)

W przypadku przeliczenia należności oraz zobowiązań denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2018 i 2017 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę wyniku finansowego przed opodatkowaniem:

	31-gru-18		31-gru-17	
	wzrost 5%	spadek 5%	wzrost 5%	spadek 5%
Zobowiązania denominowane w EUR	(816)	816	(870)	870
Należności denominowane w EUR	-	-	-	-
	<b>(816)</b>	<b>816</b>	<b>(870)</b>	<b>870</b>

## 6.28. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

### Klasyfikacja aktywów do kategorii instrumentów finansowych

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-18</b>	<b>31-gru-17</b>
<b>Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>24 073</b>	<b>13 948</b>
Pożyczka	73	71
Należności z tytułu dostaw i usług	2 460	2 462
Kaucje długoterminowe	1 813	1 289
Środki pieniężne	19 727	10 126

### Klasyfikacja zobowiązań finansowych do kategorii instrumentów finansowych

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-18</b>	<b>31-gru-17</b>
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</b>	<b>102 083</b>	<b>107 973</b>
Kredyty bankowe i pożyczki	41 283	45 786
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	12 798	6 892
Obligacje	28 516	33 739
Kaucje	5 991	3 491
Leasing	13 495	18 065

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

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>										
<b>Przychody/koszty z tytułu odsetek ujęte w:</b>	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)
<b>Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych ujęte w:</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Pozostałych przychodach operacyjnych</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Przychodach finansowych</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Kosztach finansowych</i>	-	-	-	-	(414)	(1)	-	-	(402)	(818)
<b>Utworzenie odpisów aktualizujących ujęte w:</b>	-	(272)	-	-	-	-	-	-	-	(272)
<i>Kosztach według rodzaju</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Pozostałych kosztach operacyjnych</i>	-	(272)	-	-	-	-	-	-	-	(272)
<b>Odwrocenie odpisów aktualizujących ujęte w:</b>	-	-	-	-	-	65	-	176	-	241
<i>Kosztach według rodzaju</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Pozostałych przychodach operacyjnych</i>	-	-	-	-	-	65	-	176	-	241
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>2</b>	<b>(267)</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>(1 872)</b>	<b>47</b>	<b>(3 292)</b>	<b>176</b>	<b>(1 240)</b>	<b>(6 439)</b>

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

31-gru-17  w tysiącach złotych	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
<b>Przychody/koszty z tytułu odsetek ujęte w:</b>	14	7	9	-	(2 287)	(20)	(3 241)	-	(943)	(6 461)
<i>Pozostałych przychodach operacyjnych</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Pozostałych kosztach operacyjnych</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Przychodach finansowych</i>	14	7	9	-	-	-	-	-	-	30
<i>Kosztach finansowych</i>	-	-	-	-	(2 287)	(20)	(3 241)	-	(943)	(6 491)
<b>Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych ujęte w:</b>	209	-	-	777	-	(14)	-	-	-	972
<i>Pozostałych przychodach operacyjnych</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Przychodach finansowych</i>	209	-	-	777	-	-	-	-	-	986
<i>Kosztach finansowych</i>	-	-	-	-	-	(14)	-	-	-	(14)
<b>Utworzenie odpisów aktualizujących ujęte w:</b>	-	-	-	-	-	(206)	-	-	-	(206)
<i>Kosztach według rodzaju</i>	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
<i>Pozostałych kosztach operacyjnych</i>	-	-	-	-	-	(205)	-	-	-	(205)
<b>Odwrocenie odpisów aktualizujących ujęte w:</b>	-	141	-	-	-	-	-	-	-	141
<i>Kosztach według rodzaju</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Pozostałych przychodach operacyjnych</i>	-	141	-	-	-	-	-	-	-	141
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>223</b>	<b>148</b>	<b>9</b>	<b>777</b>	<b>(2 287)</b>	<b>(240)</b>	<b>(3 241)</b>	<b>-</b>	<b>(943)</b>	<b>(5 554)</b>

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 2018 roku oraz na 31 grudnia 2017 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

w tysiącach złotych	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
	<b>3 454</b>	<b>994</b>	<b>2 460</b>

w tysiącach złotych	Wartość brutto	31-gru-17	
		Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	1 324	-	1 324
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	411	-	411
180-360 dni	105	-	105
powyżej 360 dni	1 608	986	622
	<b>3 448</b>	<b>986</b>	<b>2 462</b>

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2018 oraz 2017 przedstawiono poniżej:

w tysiącach złotych	31-gru-18	31-gru-17
Stan na początek okresu	986	1 125
Zmiana odpisu aktualizującego	8	(139)
Stan na koniec okresu	<b>994</b>	<b>986</b>

**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 które 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

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

sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2018 r., uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-18</b>	<b>31-gru-17</b>
Kredyty o stałym oprocentowaniu	-	-
Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	23 407	28 466
Pożyczki o stałym oprocentowaniu	4 864	4 519
Pożyczki o zmiennym oprocentowaniu	13 012	12 801
Obligacje o stałym oprocentowaniu	28 516	33 739
Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	-	-
<b>Razem o stałym oprocentowaniu</b>	<b>33 380</b>	<b>38 258</b>
<b>Razem o zmiennym oprocentowaniu</b>	<b>36 419</b>	<b>41 267</b>

### 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>	<b>31-gru-18</b>		<b>31-gru-17</b>	
	wzrost 1%	spadek 1%	wzrost 1%	spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	<b>(350)</b>	<b>350</b>	<b>(405)</b>	<b>405</b>

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 31.12.2018 r. łączna kwota zobowiązań Grupy przypadających do spłaty w 2019 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw wynosi 138 988 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 64 718 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 140 083 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 74 270 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 należy wykluczyć.

Ponadto zarząd Grupy analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności Spółki 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 2018 roku działaniom mającym na celu ograniczanie kosztów Grupy, jak również zdynamizowaniu sprzedaży lokali mieszkalnych w 2019 r., nie ma istotnego zagrożenia działalnością Grupy w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić Grupie *Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.*



odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

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

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 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 2018 roku 18,3% (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 23,4%). 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 nocie 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 leasingodawcą

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

w tysiącach złotych	31-gru-18	31-gru-17
do roku	455	891
1 do 5 lat	1 820	2 502
powyżej 5 lat	1 310	1 308
	<b>3 585</b>	<b>4 701</b>

Grupa jest stroną umów najmu, dzierżawy oraz ponosi opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów zakwalifikowanych jako leasing operacyjny. Umowy najmu są zawarte na różne okresy, zazwyczaj z możliwością przedłużenia umowy. Opłaty z tytułu najmu są najczęściej zwiększane co roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2018 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 676 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 14 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2018 roku zaksięgowano opłaty czynszowe w kwocie 468 tys. zł – jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym (na 31 grudnia 2017 r.: 732 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:

w tysiącach złotych	31-gru-18	31-gru-17
do roku	4 031	4 643
1 do 5 lat	15 626	14 189
powyżej 5 lat	94 816	95 103
	<b>114 473</b>	<b>113 935</b>

Do dnia 31 grudnia 2018 roku uzyskano przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (leasing operacyjny) w wysokości 6 180 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 7 282 tys. zł). Pozostałe przychody z usług najmu dotyczą nieruchomości klasyfikowanych w bilansie jako środki trwałe oraz zapasy.

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

Grupa jest stroną umów najmu nieruchomości inwestycyjnych (nota 6.11) z których uzyskuje przychody z tytułu wynajmu powierzchni handlowej w Kaliszu, Łodzi, 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 2018 roku wynosi: 43 818 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 41 551 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: 7 003 tys. zł z czego:

- 5 094 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.
- 1 909 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: 469 tys. zł na rzecz spółki prawa handlowego, której danych Spółka nie udostępnia z uwagi na ochronę dobra, jakim jest niepogarszanie sytuacji procesowej Spółki. Powództwo oceniane jest jako niezasadne.

Zdaniem Zarządu ryzyko niekorzystnego rozstrzygnięcia powyższych sporów 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>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>
<i>Agnieszka Maliszewska</i>	24	24
<i>Paweł Cholota</i>	83	81
<i>Piotr Rybojad (od 21.06.2018 r. do 13.09.2018r.)</i>	96	-
<i>Robert Pydzik (do 30.04.2017 r.)</i>	-	8
<i>Marta Kruk (od 01.05.2017 r. do 30.06.2017 r.)</i>	-	41
<b>Wynagrodzenie kadry kierowniczej</b>	<b>203</b>	<b>154</b>

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**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>
<i>Agnieszka Maliszewska</i>	73	134
<i>Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą</i>	66	-
<b>Wynagrodzenie kadry kierowniczej</b>	<b>139</b>	<b>134</b>

**Wynagradzania kadry kierowniczej z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>
<i>Robert Pydzik (do 30.04.2017 r.)</i>	-	32
<i>Agnieszka Maliszewska</i>	187	79
<i>Marta Kruk (od 01.05.2017 r. do 30.06.2017 r.)</i>	-	35
<i>Paweł Chołota</i>	104	116
<b>Wynagrodzenie kadry kierowniczej</b>	<b>291</b>	<b>262</b>

**Wynagrodzenie Rady Nadzorczej**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>
<i>Adam Buchajski</i>	30	30
<i>Krzysztof Misiak</i>	30	30
<i>Patrycja Wojtczyk</i>	30	6
<i>Maciej Węgorkiewicz (od 01.07.2016 r. do 19.10.2017 r.)</i>	-	24
<i>Joanna Grzelczak (od 28.09.2016 r. do 31.01.2018 r.)</i>	2	30
<i>Piotr Rybojad (od 01.02.2018 r. do 21.06.2018 r.)</i>	12	-
<i>Anna Kulach (od 21.06.2018 r.)</i>	16	-
<i>Marcin Marczuk</i>	30	30
<b>Wynagrodzenie Rady Nadzorczej</b>	<b>150</b>	<b>150</b>

**6.33. Transakcje z podmiotami powiązanymi**

**Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi**

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Wartość transakcji w okresie:</b>		<b>Nierozliczone saldo na dzień</b>	
	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>	<b>31-gru-18</b>	<b>31-gru-17</b>
<i>Agnieszka Buchajska</i>	11	12	3	1
<i>Podmiot związany z Robertem Pydzikiem</i>	-	25	-	-
<i>Podmiot związany z Pawłem Chołotą</i>	40	59	3	-
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>51</b>	<b>96</b>	<b>6</b>	<b>1</b>

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

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-18 31-gru-18	01-sty-17 31-gru-17	31-gru-18	31-gru-17
<i>Agnieszka Buchajska</i>	412	358	54	49
<i>Adam Buchajski</i>	-	1 200	-	-
<i>Agnieszka Maliszewska</i>	73	134	3	-
<i>Podmiot związany z Robertem Pydzikiem</i>	-	288	-	-
<i>Podmiot powiązany z Pawłem Cholołą</i>	66	-	7	-
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>551</b>	<b>1 980</b>	<b>64</b>	<b>49</b>

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-17	Udzielenie	Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-18
			Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	
<i>Buchajska Agnieszka</i>	666	-	-	39	(60)	645
<i>Buchajski Adam</i>	43	-	-	-	(43)	-
<i>Sanwil Holding S.A.</i>	4 890	-	-	207	-	5 197
<i>Palametra Holdings Limited</i>	5 210	-	-	327	-	5 537
<i>Ipnihome Limited</i>	125	-	-	7	-	132
<i>VALUE FIZ</i>	4 416	-	-	430	-	4 846
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>15 350</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 110</b>	<b>(103)</b>	<b>16 357</b>

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-18 31-gru-18	01-sty-17 31-gru-17	31-gru-18	31-gru-17
<i>Ipnihome Limited</i>	-	-	-	270
<i>Buchajski Adam</i>	-	-	1 770	1 770
<i>VALUE FIZ*</i>	(842)	(7 134)	1 837	2 679
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>(842)</b>	<b>(7 134)</b>	<b>3 607</b>	<b>4 719</b>

#### 6.34. Podmioty Grupy Kapitałowej (jednostki wchodzące w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego)

##### Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

Jednostki zależne	Udział %	
	30-gru-18	31-gru-17
WIKANA AGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	100%	100%

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

WIKANA FORTEM Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	100%	100%
WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER S.K.A.) <sup>(2)</sup>	100%	100%
WIKANA MANAGAMENT Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji	100%	100%
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.) <sup>(2)</sup>	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.) <sup>(3)</sup>	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.) <sup>(4)</sup>	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.) <sup>(4)</sup>	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA S.K.A.) <sup>(2)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. <sup>(5)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.) <sup>(4)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. <sup>(4)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.; dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.) <sup>(4)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A. <sup>(4)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A. <sup>(4)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A.) <sup>(2)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%

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

WIKANA PRIM Sp. z o.o. (dawniej: PRIM Sp. z o.o.)	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A.) <sup>(7)</sup>	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA S.K.A.) <sup>(7)</sup>	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. poprzednio: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A., poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A.) <sup>(7)</sup>	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. poprzednio: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A.) <sup>(7)</sup>	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY S.K.A.) <sup>(7)</sup>	100%	100%
WIKANA PROJECT Sp. z o.o. <sup>(8)</sup>	100%	100%
WIKANA SOBA Sp. z o.o. (dawniej: SOBA Sp. z o.o.)	100%	0%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o. (dawniej: Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.)	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.)	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A. (dawniej: WIKANA BIOENERGIA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.) <sup>(9)</sup>	100%	100%
ZIELONE TARASY S.A.	100%	100%

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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.

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

<sup>(4)</sup> 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.

<sup>(5)</sup> Podmiot w 100% zależny od Spółki, w tym bezpośrednio oraz pośrednio przez WIKANA PROJECT Sp. z o.o.

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

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

<sup>(8)</sup> 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.

<sup>(9)</sup> Komplementariuszem spółki jest BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o. (d. WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.) - podmiot w 100% zależny od Spółki.

#### Jednostka dominująca:

- **WIKANA S.A.** („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 i świadczenie usług na rzecz podmiotów wchodzących w skład Grupy.

#### Jednostki zależne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego:

##### 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 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.

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

- **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 przewłaszczonych 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** - prowadzi działalność w zakresie usług projektowych oraz przygotowania inwestycji.
- **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.** - wspólnikiem, 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.,
  - 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, utworzonych w celu prowadzenia działalności deweloperskiej:
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. (poprzednio: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA 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.);

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

- 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.

### 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 2018 roku: 4,3000 EUR/PLN (na 31 grudnia 2017 r.: 4,1709 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 2018 roku 4,2669 EUR/PLN (w 2017 r.: 4,2447 EUR/PLN).

#### Poszczególne pozycje skonsolidowanego bilansu

Pozycja bilansu	31-gru-18		31-gru-17	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
<b>Aktywa razem</b>	<b>230 686</b>	<b>53 648</b>	<b>198 666</b>	<b>47 631</b>
Aktywa trwałe	81 399	18 930	87 940	21 084
Aktywa obrotowe	144 582	33 624	103 132	24 726
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	4 705	1 094	7 594	1 821
<b>Pasywa razem</b>	<b>230 686</b>	<b>53 648</b>	<b>198 666</b>	<b>47 631</b>
Kapitał własny	42 121	9 796	46 456	11 138
Zobowiązania długoterminowe	48 482	11 275	60 084	14 406
Zobowiązania krótkoterminowe	140 083	32 577	92 126	22 088

#### Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej	01-sty-18 31-gru-18		01-sty-17 31-gru-17	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Przychody ze sprzedaży	43 779	10 260	68 930	16 239
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	7 468	1 750	16 153	3 805
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	1 960	459	7 807	1 839
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	(4 211)	(987)	1 139	268
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	(4 336)	(1 106)	1 197	282
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	(73)	(17)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>(4 336)</b>	<b>(1 106)</b>	<b>1 124</b>	<b>265</b>
Zysk (Strata) przypadająca na 1 akcję:				
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	(0,22)	(0,06)	0,06	0,01

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



Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	(0,22)	(0,06)	0,06	0,01
--------------------------------	--------	--------	------	------

**Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych**

Pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	01-sty-18 31-gru-18		01-sty-17 31-gru-17	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	23 145	5 424	12 873	3 033
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 796	890	1 201	283
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(17 340)	(4 064)	(15 245)	(3 592)
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>9 601</b>	<b>2 250</b>	<b>(1 171)</b>	<b>(276)</b>

**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 31.12.2018 roku,
- wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 31.12.2018 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach,
- wpływy z wynajmu powierzchni w posiadanych obiektach komercyjnych,
- procesu dezinwestycji 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.

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

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

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

- prowadzeniu działań w kierunku istotnego zwiększenia tempa i skali działalności, w tym rozpoczęcia realizacji inwestycji na posiadanych gruntach,
- umacnianiu pozycji Spółki wśród innych firm deweloperskich, dalszym rozszerzaniu zakresu prowadzonej działalności i wzmocnieniu 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 dezinwestycji w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania żadne decyzje w tym zakresie nie zostały podjęte.

W zakresie nieruchomości komercyjnych Zarząd Spółki nie wyklucza dezinwestycji w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Spółka komandytowa – jako właściciel zabudowanej nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236 (Nieruchomość) – zawarła

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

z podmiotem niepowiązaniem kapitałowo i osobowo z Grupą przedwstępną warunkową umowę sprzedaży Nieruchomości, a następnie warunkową umowę sprzedaży Nieruchomości (szczegóły: raporty bieżące nr: 36/2018, 5/2019, 7/2019 i 12/2019).

### 6.37. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej w okresie 1 stycznia 2018-31 grudnia 2018 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

W 2018 roku i do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich:

- a) uzyskała pozwolenia na użytkowanie:
  - budynku „A”, zrealizowanego w ramach inwestycji pn. „Nova Targowa” w Tarnobrzegu (2,5 tys. mkw. powierzchni użytkowej mieszkań),
  - budynków „R”, „S” w ramach inwestycji pn. „ZIELONE TARASY” w Rzeszowie (2,8 tys. mkw. powierzchni użytkowej).
- b) rozpoczęła realizację następujących projektów deweloperskich:
  - budynku „B4 B5” realizowanego w ramach kolejnego etapu inwestycji pn. „Osiedle Marina B” w Lublinie,
  - budynków „A” i „B” realizowanych w ramach kolejnych dwóch równoległych etapów inwestycji pn. „WIKANA SQUARE” w Rzeszowie,
  - budynku „C”, realizowanego w ramach inwestycji pn. „Klonowy Park” w Janowie Lubelskim,
  - budynku „M1”, realizowanego w ramach inwestycji pn. „Parkowa Dzielnica” w Przemyślu.
- c) przygotowuje się do rozpoczęcia realizacji kolejnych projektów deweloperskich zlokalizowanych w województwach lubelskim i podkarpackim.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku w ofercie Grupy Kapitałowej znajdowały się projekty deweloperskie z łączną liczbą 317 lokali, z czego 253 znajdowało się w budowie.

Zarząd Spółki informuje, że wartość umów przedwstępnych i deweloperskich podpisanych do 31 grudnia 2018 r., dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane klientom, czyli dla których w związku z przyjętymi zasadami ich księgowania do dnia bilansowego nie zostały rozpoznane przychody ze sprzedaży, wyniosła 72 047 tys. zł, w tym dla inwestycji realizowanych w: Lublinie – 44 721 tys. zł, Rzeszowie – 26 844 tys. zł, Tarnobrzegu – 468 tys. zł i Zamościu – 14 tys. zł.

Przychody z najmu (segment najem powierzchni) wyniosły w 2018 r. 6 522 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 Grupa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 4 376 tys. zł.

Poza istotnymi, nietypowymi zdarzeniami w okresie sprawozdawczym, mającymi wpływ na sprawozdanie finansowe, o których mowa w nocie 5.7 niniejszego sprawozdania za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w roku obrotowym 2018 oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, oraz umowami i transakcjami, o których mowa w niniejszym sprawozdaniu, Zarząd Spółki uznaje także:

- uzgodnienie w dniu 23 stycznia 2018 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. z obligatariuszami zmiany warunków emisji obligacji, wyemitowanych przez spółkę w ramach serii A, w zakresie: zmiany terminu wykupu obligacji z określonego na dzień 23 stycznia 2018 r. na dzień 31 grudnia 2018 r., zmiany oprocentowania obligacji ze zmiennego na stałe oraz odpowiedniego wydłużenia terminu obowiązywania zabezpieczenia roszczeń z tytułu obligacji (szczegóły: raport bieżący nr 2/2018);
- złożenie w dniu 23 stycznia 2018 r. przez Panią Joannę Grzelczak rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2018 r. (raport bieżący nr 3/2018);
- podjęcie w dniu 31 stycznia 2018 r. przez Radę Nadzorczą Spółki uchwały w przedmiocie dokooptowania do swojego składu Pana Piotra Rybojoda z powierzeniem Mu pełnienia funkcji Członka Rady od dnia 1 lutego 2018 r. (raport bieżący nr 5/2018);
- skierowanie w dniu 5 marca 2018 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (w związku ze zmianą komplementariusza działającą obecnie jako WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.) oraz WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k., działającą jako inwestor zastępczy, do INVEST PARTNER Arkadiusz Matuła Sp.k. („Wykonawca”) oświadczenia o odstąpieniu od umowy o wykonanie robót budowlanych, polegających na realizacji (w dwóch etapach) trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (A, B, C), wraz z garażami podziemnymi, instalacjami oraz zagospodarowaniem terenu, w ramach etapu „B4” inwestycji pod nazwą „Sky House” w Lublinie, w zakresie niezrealizowanej części zadania inwestycyjnego, wraz z wezwaniem Wykonawcy do zapłaty kary umownej w wysokości ok. 0,94 mln zł, w związku ze stwierdzonym opóźnieniem w realizacji przedmiotu umowy z winy Wykonawcy (raport bieżący 7/2018);
- ogłoszenie w dniu 6 marca 2018 r. przez Sąd Apelacyjny w Lublinie wyroku w sprawie z powództwa kontrahenta Spółki, zgodnie z którym zasądzono od Spółki na rzecz wspomnianego kontrahenta zapłatę kwoty 0,87 mln zł, powiększonej o kwotę należnych odsetek (0,76 mln zł) oraz zwrot kosztów podstępowań (łącznie 0,09 mln zł) (raport bieżący 8/2018);
- uzgodnienie w dniu 30 marca 2018 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A.) z jedynym obligatariuszem zmiany warunków obligacji, wyemitowanych przez spółkę w ramach serii A, w zakresie: zmiany terminu wykupu obligacji z określonego na dzień 31 marca 2018 r. na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz odpowiedniego wydłużenia terminu obowiązywania zabezpieczenia roszczeń z tytułu obligacji (szczegóły: raport bieżący nr 9/2018);
- skierowanie w dniu 13 kwietnia 2018 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. (w związku ze zmianą komplementariusza działającą obecnie jako WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.) oraz WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o., działającą jako inwestor zastępczy, do HEN-BUD Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie („Wykonawca”) oświadczenia o odstąpieniu od umów o wykonanie robót budowlanych, polegających na realizacji trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych („B1”, „B7” i „B8”) z usługami

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

i wielostanowiskowym garażem podziemnym, wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą i trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych („B2”, „B3” i „B6”) z wielostanowiskowym garażem podziemnym, wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, w ramach pierwszego i drugiego etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Marina B” w Lublinie, w zakresie niezrealizowanych części zadań inwestycyjnych, ze skutkiem na dzień złożenia oświadczeń, wraz z wezwaniem Wykonawcy do zapłaty kary umownej w łącznej wysokości ok. 1,06 mln zł, w związku ze stwierdzonym opóźnieniem w realizacji przedmiotów ww. umów z winy Wykonawcy (raport bieżący 11/2018);

- podjęcie w dniu 21 czerwca 2018 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwały określającej, że Rada Nadzorcza Spółki w kadencji obejmującej lata 2018 – 2023 funkcjonować będzie w składzie 5-osobowym oraz uchwał w sprawie powołania do Rady Nadzorczej ww. kadencji: Pana Marcina Marczuka, Pana Krzysztofa Misiaka, Pana Adam Buchajskiego, Pani Anny Kułach oraz Pani Patrycji Wojtczyk (raport bieżący nr 18/2018);
- podjęcie w dniu 21 czerwca 2018 r. przez Radę Nadzorczą Spółki uchwały określającej, że Zarząd Spółki w kadencji obejmującej lata 2018 – 2021 funkcjonować będzie w składzie 3-osobowym oraz uchwał w sprawie powołania z tym samym dniem na ww. kadencje: Pani Agnieszki Maliszewskiej na Wiceprezesa Zarządu oraz Pana Pawła Chołoty i Pana Piotra Rybojada na Członków Zarządu (raport bieżący 20/2018);
- zakończenie w dniu 31 sierpnia 2018 r., w związku z upływem z tym dniem okresu obowiązywania umowy z doradcą finansowym, przeglądu opcji strategicznych rozwoju Emitenta (raport bieżący 26/2018);
- dokonanie w dniu 5 września 2018 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Spółka komandytowa (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Spółka Komandytowo-Akcyjna) wcześniejszego wykupu wszystkich obligacji serii A, poprzez wypłatę jednemu obligatariuszowi kwoty stanowiącej sumę wartości nominalnej obligacji, tj. 5 mln zł, powiększonej o wartość należnych odsetek (raport bieżący 27/2018);
- złożenie w dniu 13 września 2018 r. przez Pana Piotra Rybojada rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na koniec dnia 13 września 2018 r. (raport bieżący nr 29/2018);
- uzgodnienie w dniu 26 listopada 2018 r. z Zakładem Budowlano-Montażowym „GRIMBUD” Sp. z o.o. („Wykonawca”) wzoru gwarancji należytego wykonania umów o wykonanie robót budowlanych, polegających na wykonaniu przedsięwzięć inwestycyjnych, stanowiących budynki mieszkalne wielorodzinne „A” i „B” z wielostanowiskowymi garażami podziemnymi, wraz z przyłączami, jako dwóch odrębnych etapów inwestycji realizowanej w Rzeszowie przy ul. Lenartowicza pod nazwą „WIKANA SQUARE”, oraz wzoru gwarancji usunięcia wad, stanowiących alternatywny do umówionych w ww. umowach kaucji zabezpieczających sposób zabezpieczenia roszczeń Spółki, wobec czego wygasła podstawa, na której Wykonawca miał prawo do odstąpienia od ww. umów (raport bieżący 35/2018);
- uzgodnienie w dniu 29 listopada 2018 r. z jedynym Obligatariuszem posiadającym obligacje serii B, wyemitowane przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A., („Obligacje”) zmiany warunków emisji Obligacji polegającej na zmianie jednej z form zabezpieczenia Obligacji, jaką było przewłaszczenie części akcji wybranych spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym części akcji WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A., i zwrotnym przeniesieniu własności tych akcji, za wyjątkiem akcji WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A., na Jednostkę (raport bieżący 37/2018);
- uzgodnienie w dniu 20 grudnia 2018 r. z jedynym Obligatariuszem posiadającym obligacje serii B, wyemitowane przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A., („Obligacje”) zmiany warunków emisji Obligacji polegającej na zmianie terminu wykupu Obligacji z określonego na dzień 31 grudnia 2018 r. na dzień 30.09.2019 r. dla Obligacji w liczbie 10 000 oraz na dzień 31 grudnia 2019 r. dla Obligacji w liczbie 12 000 (raport bieżący 42/2018);
- uzgodnienie w dniu 20 grudnia 2018 r. z Obligatariuszami posiadającymi obligacje serii A, wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. („Obligacje”) zmiany warunków emisji Obligacji polegającej na zmianie terminu wykupu Obligacji z określonego na dzień 31 grudnia 2018 r. na dzień 30 czerwca 2019 r. (raport bieżący 43/2018);
- dokonanie w dniu 4 stycznia 2019 r. przez WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu udzielonego spółce w dniu 24 sierpnia 2017 r. w wysokości 31,5 mln zł na podstawie umowy kredytu budowlano – hipotecznego przez mBank Hipoteczny S.A. (raport 1/2019).
- podjęcie w dniu 2 kwietnia 2019 r. przez Radę Nadzorczą Spółki uchwały w sprawie powołania z tym dniem do Zarządu Spółki Pana Piotra Kwaśniewskiego, z powierzeniem Mu pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Jednostki Dominującej (raport 9/2019).

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

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. (przekształconą w BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3355.

Umowa ze spółką BDO o dokonanie badania została zawarta w dniu 14 sierpnia 2017 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy oraz jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2018 rok wynosi:

- 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.

Wynagrodzenie z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy oraz jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2017 rok wyniosło:

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

- 33 tys. zł z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2017 r.,
- 35 tys. zł z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2017 r.,
- 35 tys. zł z tytułu świadczenia usług polegających na przeglądzie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2017 r.

*Piotr Kwaśniewski*  
**/Prezes Zarządu/**

*Agnieszka Maliszewska*  
**/Wiceprezes Zarządu/**

*Paweł Chołota*  
**/Członek Zarządu/**

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

**Lublin, 12 kwietnia 2019 roku**