

Grupa Kapitałowa WIKANA

Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny za okres 01.01.2017-30.09.2017



Lublin, 16 listopada 2017 r.

Spis treści

1.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	4
2.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	5
3.	Informacje o Jednostce Dominującej oraz o jednostkach zależnych objętych sprawozdaniem skonsolidowanym.....	6
3.1.	Dane Spółki Dominującej.....	6
3.2.	Podmioty Grupy Kapitałowej (jednostki konsolidowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym)	6
4.	Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych.....	9
4.1.	Oświadczenie o zgodności z MSSF.....	9
4.2.	Korekta danych porównywalnych z poprzedniego okresu	9
4.3.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	10
4.4.	Istotne oceny i oszacowania	10
4.5.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe.....	11
4.6.	Sezonowość	11
4.7.	Zmiany zasad rachunkowości.....	11
4.8.	Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie	11
5.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	14
6.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	19
6.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności	19
6.2.	Przychody ze sprzedaży	22
6.3.	Nieruchomości inwestycyjne.....	22
6.4.	Zapasy	23
6.5.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	23
6.6.	Akcje i akcjonariat.....	24
6.7.	Zysk przypadający na jedną akcję	24
6.8.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25
6.9.	Zobowiązania z tytułu obligacji	30
6.10.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31
6.11.	Zobowiązania warunkowe	31
6.12.	Rezerwy.....	31
6.13.	Przychody przyszłych okresów	32
6.14.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej	32
6.15.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	32
6.16.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.....	33
7.	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	34
8.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	39
8.1.	Zapasy	39
8.2.	Rezerwy.....	39
8.3.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	39
8.4.	Istotne zdarzenia w III kwartałach 2017 roku	40
9.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej	41
10.	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej	41
11.	Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym i do dnia publikacji sprawozdania	41

12.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za III kwartały 2017 r.	41
13.	Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	42
14.	Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej.....	42
15.	Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe	43
16.	Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach	43
17.	Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej.....	43
18.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy.....	44

1. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu-według średniego kursu NBP obowiązującego na 30 września 2017 roku: 4,3091 EUR/PLN (na 31 grudnia 2016 roku: 4,4240 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca III kwartałów 2017 roku: 4,2566 EUR/PLN (po III kwartałach 2016 r.: 4,3688 EUR/PLN).

Pozycja bilansu	30-wrz-17		31-gru-16	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Aktywa razem	199 464	46 289	203 731	46 051
Aktywa trwałe	97 478	22 622	98 088	22 171
Aktywa obrotowe	101 986	23 667	105 643	23 880
Pasywa razem	199 464	46 289	203 731	46 051
Kapitał własny	47 428	11 006	45 336	10 248
Zobowiązania długoterminowe	57 780	13 409	62 089	14 034
Zobowiązania krótkoterminowe	94 256	21 874	96 306	21 769

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej	01-sty-17 30-wrz-17		01-lip-17 30-wrz-17		01-sty-16 30-wrz-16		01-lip-16 30-wrz-16	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>								
Przychody ze sprzedaży	47 183	11 084	10 886	2 557	31 804	7 280	9 341	2 138
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	12 408	2 915	2 589	608	5 539	1 268	1 772	408
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	7 547	1 773	367	86	2 358	540	1 979	453
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	2 505	588	(1 223)	(288)	(3 944)	(903)	1 236	283
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	2 168	509	(1 308)	(307)	(4 647)	(1 064)	888	203
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej	(73)	(17)	-	-	86	20	230	53
Całkowite dochody ogółem	2 095	492	(1 308)	(307)	(4 380)	(1 003)	1 299	297
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,11	0,02	(0,06)	(0,02)	(0,23)	(0,05)	0,05	0,01
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,11	0,02	(0,06)	(0,02)	(0,23)	(0,05)	0,05	0,01

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych	01-sty-17 30-wrz-17		01-sty-16 30-wrz-16	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	12 412	2 916	2 564	587
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	805	189	(1 095)	(251)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(18 038)	(4 238)	(3 065)	(701)
Przepływy pieniężne razem	(4 821)	(1 133)	(1 596)	(365)

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 16 listopada 2017 roku

2. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu-według średniego kursu NBP obowiązującego na 30 września 2017 roku: 4,3091 EUR/PLN (na 31 grudnia 2016 roku: 4,4240 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca III kwartałów 2017 roku: 4,2566 EUR/PLN (po III kwartałach 2016 r.: 4,3688 EUR/PLN).

Pozycja bilansu	30-wrz-17		31-gru-16	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Aktywa razem	53 581	12 434	80 751	18 253
Aktywa trwałe	25 786	5 984	39 369	8 899
Aktywa obrotowe	27 795	6 450	41 382	9 354
Pasywa razem	53 581	12 434	80 751	18 253
Kapitał własny	34 191	7 934	35 149	7 945
Zobowiązania długoterminowe	7 808	1 812	28 435	6 428
Zobowiązania krótkoterminowe	11 582	2 688	17 167	3 880

Pozycja w śródrocznym skróconym sprawozdaniu jednostkowym z całkowitych dochodów Emitenta	01-sty-17 30-wrz-17		01-lip-17 30-wrz-17		01-sty-16 30-wrz-16		01-lip-16 30-wrz-16	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>								
Przychody ze sprzedaży	6 435	1 512	3 741	878	6 683	1 530	454	104
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	1 180	277	314	73	189	43	29	7
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	781	184	154	36	(262)	(60)	(130)	(30)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	(958)	(225)	(13)	(3)	(2 786)	(638)	(767)	(176)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	(958)	(225)	(13)	(3)	(2 786)	(638)	(767)	(176)
Całkowite dochody ogółem	(958)	(225)	(13)	(3)	(2 640)	(604)	(767)	(176)
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	(0,05)	(0,01)	-	-	(0,14)	(0,03)	(0,04)	(0,01)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	(0,05)	(0,01)	-	-	(0,14)	(0,03)	(0,04)	(0,01)

Pozycja w śródrocznym skróconym rachunku przepływów pieniężnych	01-sty-17 30-wrz-17		01-sty-16 30-wrz-16	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(5 779)	(1 358)	(1 143)	(262)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(11 438)	(2 687)	6 015	1 377
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	17 185	4 037	(5 024)	(1 150)
Przeplwy pieniężne razem	(32)	(8)	(152)	(35)

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chłota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 16 listopada 2017 roku

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

3.1. Dane Spółki Dominującej

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 30 września 2017 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą” albo „Grupą Kapitałową”).

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

Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

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

WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA S.K.A. ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA S.K.A.) ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA S.K.A.) ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. ⁽⁵⁾ (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.; dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.)	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. ⁽⁵⁾ (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.)	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A.) ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A. ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A. ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE S.K.A.) ⁽⁷⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A.) ⁽⁵⁾	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.) ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PRIM Sp. z o.o. (dawniej: PRIM Sp. z o.o.)	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A.) ⁽⁹⁾	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.) ⁽¹⁰⁾	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A.) ⁽¹¹⁾	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.) ⁽¹²⁾	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 02 S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 S.K.A. poprzednio: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 S.K.A.) ⁽¹³⁾	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 05 MARINA S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 MARINA S.K.A. poprzednio: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 MARINA S.K.A.) ⁽¹³⁾	100%	100%
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o.	100%	100%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o. (dawniej: Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.)	100%	100%

BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.)	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A. (dawniej: WIKANA BIOENERGIA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.) ⁽¹⁴⁾	100%	100%
ZIELONE TARASY S.A.	100%	100%
Multiserwis S.A. w likwidacji ⁽¹⁵⁾	94%	94%
WIKANA SOBA Sp. z o.o. (poprzednio: SOBA Sp. z o.o.) ⁽¹⁶⁾	100%	0%
WIKANA AGO Sp. z o.o. ⁽¹⁷⁾	100%	0%
WIKANA ERGO Sp. z o.o. ⁽¹⁸⁾	100%	0%

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

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

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

⁽⁴⁾ Podmiot w 100% zależny od Spółki, przy czym 24,94% akcji w tym podmiocie Spółka posiada bezpośrednio, zaś 75,06% akcji poprzez spółkę zależną - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A. (d. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. LEGNICA S.K.A.).

⁽⁵⁾ Komplementariuszem jest WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki, w tym bezpośrednio i pośrednio.

⁽⁶⁾ Pośredni udział Spółki poprzez WIKANA PROJECT Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki. Komplementariuszem spółki jest WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki.

⁽⁷⁾ W dniu 17 maja 2017 r. Walne Zgromadzenie spółki podjęło uchwałę w przedmiocie przekształcenia jej w spółkę komandytową.

⁽⁸⁾ W dniu 23 maja 2017 r. Walne Zgromadzenie spółki podjęło uchwałę w przedmiocie przekształcenia jej w spółkę komandytową.

W dniu 13 kwietnia 2017 r. miało miejsce przeniesienie ogółu praw i obowiązków komplementariusza tej spółki z WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. na WIKANA PRIM (d. PRIM Sp. z o.o.); w związku z powyższym, w dniu podjęcia uchwały, nastąpiła także zmiana firmy spółki na: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. ⁽⁹⁾ Komplementariuszem jest WIKANA PRIM Sp. z o.o. (d. PRIM Sp. z o.o.) - podmiot w 100% zależny od Spółki.

⁽¹⁰⁾ W dniu 13 kwietnia 2017 r. miało miejsce przeniesienie ogółu praw i obowiązków komplementariusza tej spółki z WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. na WIKANA PRIM (d. PRIM Sp. z o.o.); w związku z powyższym, w dniu podjęcia uchwały, nastąpiła także zmiana firmy spółki na: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.

⁽¹¹⁾ W dniu 17 sierpnia 2017 r. miało miejsce przeniesienie ogółu praw i obowiązków komplementariusza tej spółki z WIKANA MERITUM Sp. z o.o. na WIKANA PRIM (d. PRIM Sp. z o.o.).

⁽¹²⁾ W dniu 28 września 2017 r. miało miejsce przeniesienie ogółu praw i obowiązków komplementariusza tej spółki z WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. na WIKANA PRIM (d. PRIM Sp. z o.o.).

⁽¹³⁾ Komplementariuszem jest WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji - podmiot w 100% zależny od Spółki.

⁽¹⁴⁾ Komplementariuszem spółki jest BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o. (d. WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.) - podmiot w 100% zależny od Spółki. W dniu 30 czerwca 2017 r. Walne Zgromadzenie spółki podjęło uchwałę w przedmiocie przekształcenia dotychczasowej spółki komandytowo-akcyjnej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: ENERGY PLUS Sp. z o.o.

⁽¹⁵⁾ Podmiot został wykreślony z Rejestru Przedsiębiorców KRS w dniu 5 października 2017 r.

⁽¹⁶⁾ W dniu 10 marca 2017 r. Spółka nabyła 100% udziałów w tym podmiocie, o łącznej wartości 5 000,00 zł. W dniu 17 maja 2017 r. Zgromadzenie Wspólników spółki podjęło uchwałę w przedmiocie zmiany firmy na: WIKANA SOBA Sp. o.o.

⁽¹⁷⁾ Zawiązana w dniu 8 maja 2017 r. 100% udziałów, o łącznej wartości 5 000,00 zł, objęła Spółka.

⁽¹⁸⁾ Zawiązana w dniu 10 maja 2017 r. 100% udziałów, o łącznej wartości 5 000,00 zł, objęła Spółka.

4. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

4.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe WIKANA S.A. („śródroczne skrócone sprawozdania finansowe”) sporządzono za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku.

Prezentowane śródroczne skrócone sprawozdania finansowe spełniają wymogi Międzynarodowego Standardu Rachunkowości MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, odnoszącego się do śródrocznych sprawozdań finansowych i nie zawierają one wszystkich informacji, które obowiązują w stosunku do rocznych sprawozdań finansowych. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe powinny być czytane razem z rocznymi sprawozdaniami finansowymi (odpowiednio skonsolidowanym i jednostkowym) za rok 2016, opublikowanymi w dniu 31 marca 2017 roku.

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

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

4.2. Korekta danych porównywalnych z poprzedniego okresu

W trakcie sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania za okres dziewięciu miesięcy 2017 roku Zarząd dokonał szczegółowej analizy polityki rachunkowości stosowanej w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za dziewięć miesięcy 2016 roku w obszarze księgowania kosztów podatku od nieruchomości. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym opublikowanym za okres trzech kwartałów 2016 roku dokonano niewłaściwej alokacji kosztów podatku od nieruchomości dotyczącego biogazowni w miejscowości Piaski. Nieścisłości, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, dotyczyły sprawozdania z całkowitych dochodów (rachunku zysków i strat) i polegały na zaniżeniu wartości w pozycji „Koszt własny sprzedaży” oraz zawyżeniu o tę samą wartość pozycji „Koszty ogólnego zarządu”. Należy zaznaczyć, że powyższe korekty nie miały wpływu na zaprezentowany w danym okresie wynik netto Grupy Kapitałowej.

W związku z powyższym Grupa dokonała korekt prezentacyjnych danych porównywalnych, zaprezentowanych w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres dziewięciu miesięcy 2016 roku.

Przed korektą

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej w tysiącach	01-sty-16	
	30-wrz-16	
	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	31 804	7 280
Koszt własny sprzedaży	(26 044)	(5 961)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	5 760	1 318
Koszty sprzedaży	(1 823)	(417)
Koszty ogólnego zarządu	(4 221)	(966)
Pozostałe przychody operacyjne	4 089	936
Pozostałe koszty operacyjne	(1 502)	(344)
Zyski z inwestycji	55	13
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	2 358	540
Koszty finansowe netto	(6 302)	(1 443)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	(3 944)	(903)
Podatek dochodowy	(703)	(161)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	(4 647)	(1 064)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	86	20
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	(4 561)	(1 044)

Korekty

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej w tysiącach	01-sty-16	
	30-wrz-16	
	PLN	EUR
Koszt własny sprzedaży	(221)	(51)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	(221)	(51)
Koszty ogólnego zarządu	221	51

Po korekcie

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej w tysiącach	01-sty-16	
	30-wrz-16	
	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	31 804	7 280
Koszt własny sprzedaży	(26 265)	(6 012)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	5 539	1 268
Koszty sprzedaży	(1 823)	(417)
Koszty ogólnego zarządu	(4 000)	(916)
Pozostałe przychody operacyjne	4 089	936
Pozostałe koszty operacyjne	(1 502)	(344)
Zyski z inwestycji	55	13
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	2 358	540
Koszty finansowe netto	(6 302)	(1 443)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	(3 944)	(903)
Podatek dochodowy	(703)	(161)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	(4 647)	(1 064)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	86	20
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	(4 561)	(1 044)

4.3. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie podlegają zatwierdzeniu przez organ zatwierdzający zgodnie z art. 53 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe podpisuje kierownik jednostki, tj. Zarząd Wikana S.A. oraz w przypadku wyznaczenia, osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały podpisane w dniu 16 listopada 2017 r.

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

4.4. Istotne oceny i oszacowania

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

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowanych przez Grupę i Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak zaprezentowane w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2016 rok w notach – odpowiednio – 5.5, 5.6 oraz 5.4 i 5.5.

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

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

4.6. Sezonowość

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

4.7. Zmiany zasad rachunkowości

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

4.8. 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 trzy kwartały 2017 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównawczego.

Zmiany wynikające ze zmian MSSF

Od 1 stycznia 2017 roku nie obowiązują żadne nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Poniżej wskazano na dwa przypadki, w których zmiany w standardach opublikowane przez RMSR i mające obowiązywać od 1 stycznia 2017 roku, nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Komisję Europejską

Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę

Grupa dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za III kwartały 2016 roku. Korekty te zostały zaprezentowane w pkt. 4.2. niniejszego sprawozdania.

Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)

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

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

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe*

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

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

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

- MSSF 14 *Regulatory Deferral Accounts*

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

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

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

- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*

Nowy ujednolicony standard został opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku (pierwotnie 2017 roku) lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie. Standard ustanawia jednolite ramy ujmowania przychodów i zawiera zasady, które zastąpią większość szczegółowych wytycznych w zakresie ujmowania przychodów

istniejących obecnie w MSSF, w szczególności, w MSR 18 Przychody, MSR 11 Umowy o usługę budowlaną oraz związanych z nimi interpretacjach. W dniu 11 września 2015 roku Rada Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości opublikowała projekt zmian w przyjętym standardzie odraczający o rok datę wejścia w życie tego standardu.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu. Grupa rozpoczęła analizę skutków wdrożenia nowego standardu.

- 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.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu. Grupa rozpoczęła analizę skutków wdrożenia nowego standardu.

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

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

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

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

Zmiany w MSSF 10 i MSR 28 zostały opublikowane w dniu 11 września 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później (termin wejścia w życie obecnie został 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 standardu.

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

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

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

Grupa zastosuje zmiany w standardzie nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego zmienionego standardu. Aktualnie Komisja Europejska jest w trakcie formalnej procedury zatwierdzenia zmiany standardu.

- Zmiany w MSR 7: *Inicjatywa w sprawie ujawnień*

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

Grupa zastosuje zmiany w standardzie nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego zmienionego standardu. Aktualnie Komisja Europejska jest w trakcie formalnej procedury zatwierdzenia zmiany standardu.

- Doprecyzowanie zapisów MSSF 15: *Przychody z umów z klientami*

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

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

- 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.

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

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

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

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

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

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

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

Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. (niektóre już dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r.) lub później.

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

- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe

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

Grupa zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2018 roku.

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

- Zmiana w MSR 40 Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych

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

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2018 roku.

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

- KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego

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

Grupa zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2019 roku.

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

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

- MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku,
- MSSF 16 Leasing opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 roku,
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe, opublikowany w dniu 18 maja 2017,
- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem opublikowane w dniu 11 września 2014 roku,
- Zmiany w MSR 12: Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu niezrealizowanych strat opublikowane w dniu 19 stycznia 2016 roku,
- Zmiany w MSR 7: Inicjatywa w sprawie ujawnień opublikowane w dniu 29 stycznia 2016 roku,
- Doprecyzowanie zapisów MSSF 15: Przychody z umów z klientami opublikowane w dniu 12 kwietnia 2016 roku,
- Zmiany w MSSF 2: Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku,
- Zmiany w MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 "Instrumenty finansowe" w MSSF 4 "Umowy ubezpieczeniowe" opublikowane w dniu 12 września 2016 roku,
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2014-2016) opublikowane w dniu 8 grudnia 2016 roku,
- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe, opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku,
- Zmiana w MSR 40 Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych, opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku,
- KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego, opublikowana 7 czerwca 2017 roku.

5. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 01 stycznia do 30 września 2017 r.					
	Nota	01-sty-17 30-wrz-17 (dane niebadane)	01-lip-17 30-wrz-17 (dane niebadane)	01-sty-16 30-wrz-16 (dane niebadane)	01-lip-16 30-wrz-16 (dane niebadane)
<i>w tysiącach złotych</i>					
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	6.2	47 183	10 886	31 804	9 341
Koszt własny sprzedaży		(34 775)	(8 297)	(26 265)	(7 569)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		12 408	2 589	5 539	1 772
Koszty sprzedaży		(2 011)	(660)	(1 823)	(673)
Koszty ogólnego zarządu		(3 898)	(1 178)	(4 000)	(1 225)
Pozostałe przychody operacyjne		1 279	92	4 089	2 761
Pozostałe koszty operacyjne		(716)	(134)	(1 502)	(696)
Zyski (Straty) z inwestycji		485	(343)	55	40
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		7 547	367	2 358	1 979
Koszty finansowe		(5 042)	(1 590)	(6 302)	(743)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		2 505	(1 223)	(3 944)	1 236
Podatek dochodowy		(337)	(85)	(703)	(348)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		2 168	(1 308)	(4 647)	888
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy		(73)	-	86	230
Zysk/(Strata) netto		2 095	(1 308)	(4 561)	1 118
Inne całkowite dochody (netto)		-	-	181	181
Całkowite dochody ogółem		2 095	(1 308)	(4 380)	1 299
Zysk/(Strata) netto przypadające na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		2 100	(1 308)	(4 702)	965
Udziałowców niekontrolujących		(5)	-	141	153
Całkowite dochody ogółem przypadające na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		2 100	(1 308)	(4 521)	1 146
Udziałowców niekontrolujących		(5)	-	141	153
Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	6.7	0,11	(0,06)	(0,23)	0,05
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	6.7	0,11	(0,06)	(0,23)	0,05
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,11	(0,06)	(0,23)	0,05
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,11	(0,06)	(0,23)	0,05

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 16 listopada 2017 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 30 września 2017 r.

w tysiącach złotych

	Nota	30-wrz-17 (dane niebadane)	31-gru-16
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		13 745	14 710
Wartości niematerialne		2 761	2 815
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	71 337	79 133
Udzielone pożyczki		44	40
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 381	887
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		616	503
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		7 594	-
Aktywa trwałe razem		97 478	98 088
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.4	86 640	85 650
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	16
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.5	8 843	7 790
Krótkoterminowe aktywa finansowe		27	890
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		6 476	11 297
Aktywa obrotowe razem		101 986	105 643
Aktywa razem		199 464	203 731

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 16 listopada 2017 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 30 września 2017 r. w tysiącach złotych	Nota	30-wrz-17 (dane niebadane)	31-gru-16
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	6.6	40 030	40 030
Kapitał z aktualizacji wyceny		181	181
Kapitał zapasowy		116 229	112 229
Zyski zatrzymane		(109 012)	(107 112)
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		47 428	45 328
Udziały niekontrolujące		-	9
Kapitał własny razem		47 428	45 336
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.8	20 232	23 104
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.9	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		17 845	18 683
Rezerwy	6.12	9	9
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.12	9	9
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		748	608
Pozostałe zobowiązania	6.10	16 605	16 944
Dotacje	6.13	2 342	2 741
Zobowiązania długoterminowe razem		57 781	62 089
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.8	18 810	17 655
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.9	33 654	39 256
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		904	815
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		35	223
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.10	20 691	25 813
Rezerwy	6.12	1 420	2 870
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.12	113	80
Przychody przyszłych okresów	6.13	18 741	9 674
<i>w tym dotacje</i>	6.13	532	532
Zobowiązania krótkoterminowe razem		94 255	96 306
Zobowiązania razem		152 036	158 395
Kapitał własny i zobowiązania razem		199 464	203 731

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 16 listopada 2017 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 01 stycznia do 30 września 2017 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-17	01-sty-16
	30-wrz-17 (dane niebadane)	30-wrz-16 (dane niebadane)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (Strata) netto za okres	2 095	(4 561)
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	1 517	2 203
Przychody z tytułu odsetek	(27)	(55)
Zmiana wartość godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	(2 324)
Koszty finansowe	4 932	4 660
Koszty finansowe związane z likwidacją Wikana FIZ	-	1 256
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych	(458)	276
(Zysk)/Strata na działalności inwestycyjnej	(34)	(144)
Zmiana stanu zapasów	(990)	(22 681)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(1 053)	447
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(1 310)	474
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	(619)	7 407
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	8 359	15 606
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	12 412	2 564
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	100	244
Inne wpływy finansowe	4	2
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(131)	(110)
Wydatki związane z wykupem spółek zależnych spod Wikana FIZ	-	(356)
Pożyczki spłacone	875	-
Pożyczki udzielone	(43)	(875)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	805	(1 095)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji obligacji	6 516	5 000
Wpływy netto z tytułu zobowiązań wekslowych	-	7 300
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	15 494	2 890
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(16 968)	(1 713)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(753)	(711)
Odsetki zapłacone	(5 515)	(5 459)
Wykup obligacji	(11 612)	(10 265)
Inne wpływy finansowe (głównie wpływy z przyznanych dotacji)	-	310
Spłata zobowiązań wekslowych	(5 200)	-
Płatności zryczałtowanego podatku dochodowego w związku z przekształceniami spółek zależnych z komandytowo-akcyjnych w komandytowe	-	(417)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(18 038)	(3 065)
Przeplwy pieniężne netto, razem	(4 821)	(1 596)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	11 297	12 556
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	6 476	10 960
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	4 834	7 579

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 16 listopada 2017 roku

Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 01 stycznia do 30 września 2017 r.

Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2016 r.	40 030	-	104 604	-	(102 194)	42 440	(135)	42 305
Całkowite dochody	-	-	-	181	(4 688)	(4 507)	141	(4 366)
– Wynik za okres	-	-	-	-	(4 702)	(4 702)	141	(4 561)
– Inne korekty kapitału	-	-	-	181	14	195	-	195
Podział wyniku	-	-	7 625	-	(7 625)	-	-	-
Kapitał własny na dzień 30 września 2016r.	40 030	-	112 229	181	(114 507)	37 933	7	37 939
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2017 r.	40 030	-	112 229	181	(107 112)	45 328	9	45 336
Całkowite dochody	-	-	-	-	2 100	2 100	(5)	2 095
– Wynik za okres	-	-	-	-	2 100	2 100	(5)	2 095
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	4 000	-	(4 000)	-	(4)	(4)
Kapitał własny na dzień 30 września 2017 r.	40 030	-	116 229	181	(109 012)	47 428	-	47 428

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 16 listopada 2017 roku

6. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

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

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

Segmenty branżowe

Grupa w pierwszych trzech kwartałach 2017 roku wyodrębniła poniższe, główne segmenty branżowe:

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

Kryteria łączenia w segmenty

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

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

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Pozostałe		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30-wrz-17	30-wrz-16	30-wrz-17	30-wrz-16	30-wrz-17	30-wrz-16	30-wrz-17	30-wrz-16	30-wrz-17	30-wrz-16	30-wrz-17	30-wrz-16
Działalność kontynuowana												
Przychody od odbiorców zewnętrznych	37 109	23 955	6 059	6 064	4 015	1 784	-	-	-	-	47 183	31 803
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	11 854	16 410	75	57	182	433	-	-	(12 110)	(16 900)	-	-
Przychody od odbiorców razem	48 962	40 364	6 134	6 121	4 197	2 218	-	-	-	(16 900)	47 183	31 803
Wynik segmentu	5 940	2 260	3 938	3 815	518	(2 138)	-	-	-	-	10 397	3 937
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	673	3 058	597	155	474	931	-	-	-	-	1 764	4 144
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(3 732)	(4 188)	(454)	(591)	(407)	(943)	-	-	-	-	(4 612)	(5 723)
Zysk na działalności operacyjnej segmentu	2 881	1 130	4 081	3 379	586	(2 150)	-	-	-	-	7 549	2 358
Koszty finansowe	(3 750)	(4 697)	(1 156)	(1 452)	(137)	(152)	-	-	-	-	(5 042)	(6 302)
Podatek dochodowy	(208)	(754)	(123)	51	(6)	-	-	-	-	-	(337)	(703)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej segmentu	(1 076)	(4 322)	2 802	1 978	443	(2 303)	-	-	-	-	2 169	(4 647)
Wynik na działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	(74)	86	-	-	(74)	86
Inne całkowite dochody	-	181	-	-	-	-	-	-	-	-	-	181
Inne całkowite dochody (netto)	-	181	-	-	-	-	-	-	-	-	-	181
Całkowite dochody ogółem	(1 076)	(4 141)	2 802	1 978	443	(2 303)	(74)	86	-	-	2 095	(4 380)

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Pozostałe		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-17	31-gru-16
Aktywa segmentu	275 847	271 836	72 703	71 899	20 116	20 876	-	208	(176 294)	(172 904)	192 372	191 915
Nieprzypisane aktywa		-		-		-	-	-		-	7 092	11 817
Aktywa razem		-		-		-	-	-		-	199 464	203 731
Zobowiązania segmentu	222 498	222 049	22 657	21 730	20 260	20 588	-	29	(174 267)	(171 057)	91 148	93 339
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60 889	65 056
Zobowiązania razem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	152 037	158 395

6.2. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16
Przychody ze sprzedaży wyrobów deweloperskich*	36 841	23 812
Przychody z najmu	5 999	5 952
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	3 984	1 482
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	359	558
Przychody z działalności kontynuowanej	47 183	31 804
Przychody z działalności zaniechanej	-	675
Przychody ogółem	47 183	32 479

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

6.3. Nieruchomości inwestycyjne

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

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość godziwa
Wartość netto na początek 2017 roku	79 133
Przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży*	(7 594)
Zmiana wartości godziwej	(202)
Wartość netto na 30 września 2017 roku	71 337
Wartość netto na początek 2016 roku	76 552
Przeniesienie z zapasów	741
Reklasyfikacja z środków trwałych	1 243
Przeniesienie do zapasów	(1 607)
Zmiana wartości godziwej	2 204
Wartość netto na koniec 2016 roku	79 133
Wartość netto na początek 2016 roku	76 552
Zmiana wartości godziwej	1 250
Przeniesienie do zapasów	(1 607)
Zmiana wartości godziwej	2 383
Wartość netto na 30 września 2016 roku	78 578

*dnia 2 października 2017 roku została podpisana przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży dla nieruchomości w Krakowie przy ul. Wadowickiej 9 (działki 157/5, 157/6, 155, 156, 317) o której mowa w nocie 14.

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	5 834	5 835
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	679	891

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- Grunty zlokalizowane w Lublinie przy ul. Łukasza Rodakiewicza (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6),
- Dwa mieszkania zlokalizowane w Lublinie przy ul. Przyjaźni oraz przy ul. Nowy Świat,
- Trzy lokale usługowe zlokalizowane w Lublinie, przy ul. Kasztelańskiej 29,
- Nieruchomości komercyjne zlokalizowane w Kaliszu przy ul. W. Polskiego 135 (działki 18/2, 20/3, 21/2, 38/6, 38/7, 38/9), w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236 (działka 13/2), w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Piłsudskiego 57 (działka 662/1), w Inowrocławiu przy ul. Górnicza 21 (działka 125/2), w Milejowie przy ul. Partyzanckiej 11A (działka 515/40),
- Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (budynki TBS), zlokalizowane w Lublinie przy ul. Kaskadowej 7, przy ul. Nowy Świat 34A, przy ul. Pergolowej 2 i przy ul. Relaksowej 4 oraz zlokalizowane w Kraśniku przy ul. Piaskowej 30 i przy ul. Rumiankowej 9,
- Nieruchomość gruntową zabudowaną budynkami gospodarczymi, zlokalizowana w Zamościu przy ul. Fabrycznej 1.

6.4. Zapasy

<i>w tysiącach złotych</i>	30-wrz-17	31-gru-16
Materiały	319	581
Produkty w toku	66 152	48 054
Wyroby gotowe	19 513	36 596
Towary	657	419
	86 640	85 650

Podział zapasów na dzień 30 września 2017 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	-	24 979	520	-
Inwestycja Lublin Misjonarska	-	-	2 257	-
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana	-	-	7 306	-
Inwestycja Lublin Niecała	-	3 380	-	-
Inwestycja Lublin Sky House	-	3 882	760	-
Inwestycja Łañcut Osiedle Cetnarskiego	-	-	-	-
Inwestycja Rzeszów Tęczowe Osiedle	-	-	-	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	-	9 552	2 875	-
Inwestycja Rzeszów Podpromie	-	5 525	-	-
Inwestycja Rzeszów Osiedle Panorama	-	-	53	-
Inwestycja Janów Lubelski Klonowy Park	-	499	4 705	-
Inwestycja Przemyśl Osiedle Leszczyńskiego	-	3 650	-	-
Inwestycja Zamość Świerkowa Aleja	-	5 987	195	-
Inwestycja Lublin Al. Krańskie	-	-	-	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	-	1 226	-	-
Inwestycja Tarnobrzeg Nova Targowa	-	7 472	-	-
Odnawialne źródła energii	319	-	826	-
Pozostałe	-	-	16	657
	319	66 152	19 513	657

Wartość odpisów aktualizujących zapasy na dzień 30 września 2017 r. wyniosła 591 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 1 009 tys. zł). Grupa nie dokonała odwrócenia odpisów w związku z wzrostem wartości zapasów. Zmiana wartości odpisów między latami wynika wyłącznie ze sprzedaży przez Grupę zapasów objętych odpisami.

6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

<i>w tysiącach złotych</i>	30-wrz-17	31-gru-16
Należności z tytułu dostaw i usług	2 886	3 377
Pozostałe należności	594	643
Należności z tytułu podatków	4 712	3 450
Rozliczenia międzyokresowe	650	320
	8 842	7 790

W okresie objętym sprawozdaniem spółki wchodzące w skład Grupy utworzyły odpisy aktualizujące należności w wysokości 48 tys. zł., oraz rozwiązały odpisy w wysokości 290 tys. zł. Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe z tytułu trwałej utraty wartości wyniósł na dzień 30 września 2017 r.: 3 779 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 4 021 tys. zł), w tym 1 102 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 1 125 tys. zł).

6.6. Akcje i akcjonariat**Struktura akcjonariatu na dzień sporządzenia/przekazania 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%
Inne podmioty	5 193 031	5 193 031	10 386 062	25,95%	25,95%
RAZEM:	20 014 797	20 014 797	40 029 594	100,00%	100,00%

* Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 29.12.2016 r.

** Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 25.04.2016 r.

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu kwartalnego, tj. od dnia 30 maja 2017 r. do dnia publikacji niniejszego raportu, nie miały miejsca zmiany w strukturze znaczących akcyonariuszy Spółki.

Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 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. W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r. spółki z Grupy Kapitałowej, w tym Jednostka Dominująca, nie wypłacały dywidendy.

6.7. Zysk przypadający na jedną akcję**Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję za okres zakończony 30.09.2017 r.**

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 30 września 2017 roku i na 30 września 2016 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcyonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	01-sty-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16
Podstawowy zysk/(strata)	2 095	(4 561)

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	30-wrz-17	30-cze-16
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	20 014 797	20 014 797
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	20 014 797	20 014 797
	30-wrz-17	30-cze-16
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	20 014 797	20 014 797
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	20 014 797	20 014 797
Podstawowy zysk/(strata) na jedną akcję	0,11	(0,23)
Rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję	0,11	(0,23)

6.8. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

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

Kredyty i pożyczki wg rodzaju	30-wrz-17	31-gru-16
<i>w tysiącach złotych</i>		
Kredyty bankowe	24 863	27 570
Pożyczki	14 180	13 189
<i>w tym:</i>		
część długoterminowa	20 233	23 104
część krótkoterminowa	18 810	17 655
Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	30-wrz-17	31-gru-16
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	18 810	17 655
powyżej 1 roku do 3 lat	6 074	7 244
powyżej 3 do 5 lat	2 878	3 683
powyżej 5 lat	11 281	12 177
Kredyty i pożyczki razem	39 043	40 759
Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)	30-wrz-17	31-gru-16
<i>w tysiącach złotych</i>		
w walucie polskiej	35 299	36 496
w walutach obcych	3 744	4 263
Kredyty i pożyczki razem	39 043	40 759

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Nr umowy data zawarcia	Przyzna na kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Deutsche Bank PBC S.A.	KNK/1207991 26.04.2012	4 515	2 916	30.04.2027	Zmienne	Depozyt pieniężny 31 tys. EUR; hipoteka na nieruchomości do kwoty 1 575 tys. EUR; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach Komplementariusza; pełnomocnictwo do dysponowania innymi rachunkami; weksel własny in blanco; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; poręczenie WIKANA S.A.; cesja z gwarancji bankowej
Deutsche Bank PBC S.A.	KNK/1300999 17.01.2013	1 868	828	01.02.2021	Zmienne	Hipoteka do kwoty 675 tys. EUR na nieruchomości należącej do kredytobiorcy; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości na kwotę nie mniejszą niż 5 060 tys. zł; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.; weksel własny in blanco poręczony przez WIKANA S.A.; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo nieodwołalne do dysponowania rachunkiem bieżącym i innymi rachunkami prowadzonymi przez Bank; bezterminowe poręczenie WIKANA SA wg. Prawa cywilnego do kwoty 675 tys. EUR; cesja praw z gwarancji bankowej wystawionej na zabezpieczenie płatności z tytułu umów najmu ustanowienie depozytu pieniężnego w minimalnej wysokości 21 tys. EUR
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/233/2000 15.12.2000	1 719	1 570	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	1 994	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	3 537	25.12.2038	Zmienne	Hipoteki kaucyjne do kwoty 6 000 tys. zł, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 171 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/64/2003 27.05.2003	7 300	4 198	25.08.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 10.950 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy; cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 335 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe

Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/10 58/2006 05.09.2006	2 454	1 453	25.04.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 3 681 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 120 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/10 59/2006 05.09.2006	4 164	2 504	25.07.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 6 246 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 196 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
Bank Ochrony Środowiska S.A.	S/94/07/2012 /1144/K/IN W/EKO/EK O 13.09.2012	7 420	864	16.08.2019	Zmienne	Hipoteka do kwoty 11 130 tys. zł na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste osobie fizycznej; zgoda została udzielona odpłatnie, ustanowiono hipotekę do kwoty 11 130 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej z nieruchomości, na której ustanowiono hipotekę, pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym kredytobiorcy prowadzonym przez kredytodawcę, weksel własny in blanco poręczony przez WIKANA S.A.
Raiffeisen Polska S.A.	CRD/46948/ 16 27.07.2016	9 000*	3 747	30.03.2018	Zmienne	Hipoteka łączna do kwoty 13 500 tys. zł na umowna nieruchomościach oraz umowy zastawów do analogicznej kwoty na aktywach Spółki, prawach udziałowych WIKANA S.A. i komplementariusza Spółki, poddanie się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, cesja wierzytelności z umowy z generalnym wykonawcą, przelew praw z pożyczek podporządkowanych, przelew praw z polisy ubezpieczeniowej projektu, poręczenie WIKANA S.A., przystąpienie do długu WIKANA S.A.
mBank Hipoteczny S.A.	15/0105 23.09.2016	17 569	923	28.08.2021	Zmienne	Hipoteka umowna łączna do kwoty 35 137 tys. zł na nieruchomościach, na których ma być realizowana inwestycja, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółki, Komplementariusza i WIKANA S.A. oraz umowy zastawów rejestrowych, ustawionych do kwoty kredytu na aktywach Spółki i udziałach Komplementariusza, przelew praw z polisy ubezpieczeniowej projektu, przelew praw z umowy z generalnym wykonawcą, pełnomocnictwo do rachunków bankowych
Nadsański Bank Spółdzielczy	473051/03/K /OBD/16 10.11.2016	5 335	329	30.09.2018	Zmienne	Hipoteka umowna łączna do kwoty 9 069 tys. zł na nieruchomościach, na których ma być realizowana inwestycja, globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z umów sprzedaży lokali, przewłaszczenie praw do dokumentacji budowlanej z warunkiem zawieszającym, weksel własny in blanco poręczony przez WIKANA S.A., pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi, oświadczenie o poddaniu się egzekucji kredytobiorcy i poręczyciela

mBank Hipoteczny S.A.	17/0015 20.04.2017	11 329	0	28.04.2021	Zmienne	Hipoteka umowna łączna do kwoty 22 658 tys. zł na nieruchomościach, na których ma być realizowana inwestycja, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółki, Komplementariusza i WIKANA S.A. oraz umowy zastawów rejestrowych, ustawionych do kwoty kredytu na aktywach Spółki i udziałach Komplementariusza, przelew praw z polisy ubezpieczeniowej projektu, przelew praw z umowy z generalnym wykonawcą, pełnomocnictwo do rachunków bankowych
mBank Hipoteczny S.A.	NR 17/0051 24.08.2017	31 495	0	28.08.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodne z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia, przelew bezwarunkowy.
mBank Hipoteczny S.A.	NR 17/0055 05.10.2017	18 710	0	28.09.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodne z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółki, Komplementariusza i WIKANA S.A., pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia, przelew bezwarunkowy.
Razem		129 778	24 863			

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

Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Przyzna na kwota pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowa nie	zabezpieczenia
Agnieszka Buchajska	05.07.2013	300	403	31.12.2017	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	22.05.2013	70	87	31.12.2017	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	31.12.2015	95	106	31.12.2017	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Renale Management Limited)	13.09.2013	3 530	3 555	31.12.2017	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	150	183	31.03.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Ipinhome Limited)	30.10.2012	1 300	1 266	31.12.2017	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	100	122	31.03.2018	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	31.12.2015	110	123	31.12.2017	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej	231/2011/Wn 03/OA-MO-KUP 14.06.2011	4 062	2 108	20.12.2020	Zmienne	Weksel, hipoteka na nieruchomościach, cesje praw, sądowy zastaw na nieruchomościach

z późn. zm.

Sanwil Holding S.A.	21.11.2013	700	786	31.01.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
	03.07.2013	357	407	31.12.2017	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	30.12.2013	1 000	1 118	31.01.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	03.07.2012	2 000	2 502	31.12.2017	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Value Fiz	31.08.2017	1 300	1 311	31.12.2018	stałe	weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Pozostałe		-	103			Brak
Razem		15 074	14 180			

6.9. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-17 30-wrz-17	01-sty-16 31-gru-16
Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu	39 256	50 861
Koszty emisji na początek okresu	24	66
<i>Wpływy z emisji obligacji</i>	<i>6 516</i>	<i>5 000</i>
<i>Koszty emisji w prezentowanym okresie</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Wpływy z emisji obligacji netto	6 516	5 000
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	(7)	-
Dyskonto (skorygowana cena nabycia)	-	-
Naliczone odsetki w okresie	2 417	4 062
Splata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	(669)	(961)
Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(2 271)	(3 532)
Wykup obligacji	(11 612)	(16 240)
Razem	33 654	39 256
Część krótkoterminowa	33 654	39 256
Część długoterminowa	-	-
Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu	33 654	39 256

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii B wyemitowane przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (dawniej WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.)	22 000	Oprocentowanie stałe	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez wybrane spółki z Grupy Kapitałowej WIKANA, w tym przez WIKANA S.A., przewłaszczenie części akcji wybranych spółek z Grupy Kapitałowej WIKANA S.A. stanowiących własność WIKANA S.A.	31.12.2017
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.	5 000	Oprocentowanie stałe	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji.	31.12.2017
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	6 516	WIBOR 6M + marża	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez Spółkę.	23.01.2018

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	30-wrz-17	31-gru-16
do 12 miesięcy	33 654	39 256
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	33 654	39 256

6.10. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<i>w tysiącach złotych</i>	30-wrz-17	31-gru-16
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	16 605	16 945
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	2 958	3 204
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	8 769	8 869
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 758	4 752
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	120	120
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	20 691	25 813
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	10 153	9 869
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 407	998
Zobowiązania publicznoprawne	1 461	1 900
Pozostałe zobowiązania	7 470	12 669
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	145
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych	100	132
Razem	37 296	42 758

6.11. Zobowiązania warunkowe

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

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień sporządzenia tego sprawozdania, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 9 263 tys. zł, z czego:

- 5 317 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.
- 3 946 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 23 listopada 2011 r. o zapłatę kwoty: 874 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.

6.12. Rezerwy

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2017 r.	174	2 592	113	2 879
Zwiększenia/Utworzenie	-	610	34	644
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	(2 070)	(24)	(2 094)
Wartość na dzień 30 września 2017 r.	174	1 132	123	1 429
Część długoterminowa	-	-	9	9
Część krótkoterminowa	174	1 132	113	1 420
Wartość na dzień 31 grudnia 2016 r.	174	2 592	113	2 879
Część długoterminowa	-	-	9	9
Część krótkoterminowa	174	2 592	104	2 870

6.13. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat. Zaliczki otrzymane od kontrahentów są przedstawione w podziale na wskazane poniżej projekty. Poza tym w pozycji tej wykazano dotacje w kwocie 2 874 tys. zł.

w tysiącach złotych	30-wrz-17	31-gru-16
Inwestycja Sky House	589	3 528
Inwestycja Zielone Tarasy	979	2 330
Inwestycja Osiedle Marina	9 693	707
Inwestycja Świerkowa Aleja	133	516
Inwestycja Miasteczko Wikana	489	1 033
Inwestycja Osiedle Panorama	-	5
Inwestycja Klonowy Park	3 013	-
Inwestycja Nova Targowa	3 313	174
Inwestycja Tęczowe Osiedle	-	517
Inwestycja Misjonarska 12	-	331
Dotacje	2 874	3 273
w tym długoterminowe	2 342	2 741
w tym krótkoterminowe	532	532
	21 083	12 414

6.14. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

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

w tysiącach złotych	01-sty-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16
Wynagrodzenie kadry zarządzającej	325	154
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	113	122

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

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16	30-wrz-17	31-gru-16
<i>Agnieszka Buchajska</i>	8	6	4	3
<i>Draszcza</i>	-	735	9	44
<i>Zambud</i>	-	31	4	6
<i>Podmioty powiązane z członkami zarządu</i>	2	-	-	-
Sprzedaż produktów i usług	10	772	17	53

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17	01-sty-16	30-wrz-17	31-gru-16
	30-wrz-17	30-wrz-16		
<i>Agnieszka Buchajska</i>	332	325	53	72
<i>Adam Buchajski</i>	1 200	-	-	-
<i>Drasza</i>	-	720	-	-
<i>Zambud</i>	-	8	-	-
<i>Podmioty powiązane z członkami zarządu</i>	479	514	15	12
Zakup produktów i usług	2 011	1 567	68	84

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-16	Udzielenie	Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień 30-wrz-17
			Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	
<i>Buchajska Agnieszka</i>	630	45	-	28	(45)	658
<i>Buchajski Adam</i>	43	-	-	-	-	43
<i>Sanwil Holding S.A.</i>	5 188	-	-	231	(605)	4 814
<i>Palametra Holdings Limited</i>	5 008	292	(14)	19	(59)	5 246
<i>VALUE FIZ</i>	-	1 300	-	11	-	1 311
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	10 869	1 637	(14)	289	(709)	12 072

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17	01-sty-16	30-wrz-17	31-gru-16
	30-wrz-17	30-wrz-16		
<i>Ipnihome Limited</i>	-	-	270	270
<i>Buchajski Adam</i>	-	(179)	-	-
<i>Buchajski Robert</i>	-	14	-	-
<i>Misiak Krzysztof</i>	-	(210)	-	-
<i>Buchajska Agnieszka</i>	-	(50)	-	-
<i>FIZ WIKANA</i>	-	(7)	-	-
<i>Zambud</i>	8	(55)	1 770	1 770
<i>VALUE FIZ</i>	(5 658)	7 666	5 075	10 271
Pozostałe zobowiązania	(5 650)	7 179	7 115	12 311

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

Wartość odpisów aktualizujących środki trwałe oraz wartości niematerialne nie uległa zmianie w porównaniu do 31 grudnia 2016 r.

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 16 listopada 2017 roku

7. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 01 stycznia do 30 września 2017 r. w tysiącach złotych	Nota	01-sty-16	01-lip-16	01-sty-16	01-lip-16
		30-wrz-17 (dane niebadane)	30-wrz-17 (dane niebadane)	30-wrz-16 (dane niebadane)	30-wrz-16 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	6.2	6 435	3 741	6 683	454
Koszt własny sprzedaży		(5 255)	(3 428)	(6 494)	(425)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		1 180	313	189	29
Koszty sprzedaży		(98)	(20)	(133)	(46)
Koszty ogólnego zarządu		(815)	(215)	(1 019)	(301)
Pozostałe przychody operacyjne		139	14	93	19
Pozostałe koszty operacyjne		(64)	(17)	(54)	(14)
Zyski (Straty) z inwestycji		439	81	661	182
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		781	154	(262)	(130)
Koszty finansowe		(1 739)	(167)	(2 524)	(637)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		(958)	(13)	(2 786)	(767)
Podatek dochodowy		-	-	-	-
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		(958)	(13)	(2 786)	(767)
Działalności zaniechana					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-	-
Zysk/(Strata) netto		(958)	(13)	(2 786)	(767)
Inne całkowite dochody (netto)		-	-	146	-
Aktualizacja wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży		-	-	146	-
Całkowite dochody ogółem		(958)	(13)	(2 640)	(767)
Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		(0,05)	-	(0,14)	(0,04)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		(0,05)	-	(0,14)	(0,04)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		(0,05)	-	(0,14)	(0,04)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		(0,05)	-	(0,14)	(0,04)

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 16 listopada 2017 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 30 września 2017 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30-wrz-17 (dane niebadane)	31-gru-16
Aktywa			
Aktywa trwale			
Rzeczowe aktywa trwale		40	63
Wartości niematerialne		12	18
Nieruchomości inwestycyjne		5 314	5 317
Udzielone pożyczki*		7 661	19 618
Pozostałe inwestycje długoterminowe		10 937	10 911
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 822	3 442
Aktywa trwale razem		25 786	39 369
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8.1	17 892	19 115
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe*		9 894	22 225
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		10	42
Aktywa obrotowe razem		27 795	41 382
Aktywa razem		53 581	80 751

* szczegółowe informacje opisujące istotną zmianę wartości względem 31.12.2016 zostały zawarte w nocie 8.4.

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 16 listopada 2017 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 30 września 2017 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30-wrz-17 (dane niebadane)	31-gru-16
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		40 030	40 030
Kapitał z aktualizacji wyceny		504	504
Kapitał zapasowy		67 067	67 067
Zyski (straty) zatrzymane		(73 410)	(72 452)
Kapitał własny razem		34 191	35 149
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek*		5 674	26 296
Rezerwy	8.2	9	9
<i>w tym rezerwy na świadczenia pracownicze</i>	8.2	9	9
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		2 125	2 130
Zobowiązania długoterminowe razem		7 808	28 435
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		8 137	5 819
Zobowiązania z tytułu obligacji		-	7 880
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		2 242	2 329
Rezerwy	8.2	1 173	1 139
<i>w tym rezerwy na świadczenia pracownicze</i>	8.2	113	80
Przychody przyszłych okresów		30	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		11 582	17 167
Zobowiązania razem		19 390	45 602
Kapitał własny i zobowiązania razem		53 581	80 751

* szczegółowe informacje opisujące istotną zmianę wartości względem 31.12.2016 zostały zawarte w nocie 8.4.

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 16 listopada 2017 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-16 30-wrz-17 <small>(dane niebadane)</small>	01-sty-16 30-wrz-16 <small>(dane niebadane)</small>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Strata netto za okres	(958)	(2 786)
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	32	89
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(372)	(481)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	3	3
Koszty finansowe	1 723	1 806
Zmiana stanu zapasów	1 223	5 251
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(31 140)	(3 795)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	34	44
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	23 646	(1 241)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	30	(33)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5 779)	(1 143)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(4)	(3)
Odsetki otrzymane	2 897	706
Nabycie aktywów finansowych	(25)	(382)
Sprzedaż aktywów finansowych	-	101
Pożyczki udzielone	(15 391)	(573)
Splata udzielonych pożyczek	1 085	6 166
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(11 438)	6 015
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wykup obligacji	(7 612)	(10 265)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	28 613	10 267
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(2 697)	(3 332)
Odsetki zapłacone	(1 119)	(1 694)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	17 185	(5 024)
Przepływy pieniężne netto, razem	(32)	(152)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	42	154
Środki pieniężne na koniec okresu	10	2
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 16 listopada 2017 roku

Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 01 stycznia do 30 września 2017 r.

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2016 r.	40 030	-	67 067	358	(69 404)	38 051
Całkowite dochody	-	-	-	146	(2 786)	(2 640)
– Wynik za okres	-	-	-	-	(2 786)	(2 786)
– Inne dochody	-	-	-	146	-	146
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 30 września 2016r.	40 030	-	67 067	504	(72 190)	35 411
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2017 r.	40 030	-	67 067	504	(72 452)	35 149
Całkowite dochody	-	-	-	-	(958)	(958)
– Wynik za okres	-	-	-	-	(958)	(958)
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 30 września 2017 r.	40 030	-	67 067	504	(73 410)	34 191

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 16 listopada 2017 roku

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

<i>w tysiącach złotych</i>	30-wrz-17	31-gru-16
Produkcja w toku	17 771	18 823
Wyroby gotowe	121	292
	17 892	19 115

Podział zapasów na dzień 30 września 2017 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Produkcja w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	2 955	(51)
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	210	-
Inwestycja Niecała Lublin	3 395	-
Inwestycja Przemyśl Osiedle Leszczyńskiego	3 666	-
Inwestycja Lublin Al. Kraśnicka	6 013	-
Inwestycja Sky House Lublin	-	172
Inwestycja Podpromie Rzeszów	239	-
Inwestycja Orzechowa	1 231	-
Pozostałe	62	-
	17 771	121

Wartość odpisów aktualizujących zapasy na dzień 30 września 2017 r. wyniosła 106 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 123 tys. zł) Zmiana wartości odpisów (odwrócenie) między latami wynika wyłącznie ze sprzedaży przez Spółkę zapasów objętych odpisami. Spółka nie dokonała nowych odpisów w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem.

8.2. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2017 r.	174	886	89	1 149
Zwiększenia/Utworzenie	-	26	33	59
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	(26)	-	(26)
Wartość na dzień 30 września 2017 r.	174	886	122	1 182
Część długoterminowa	-	-	9	9
Część krótkoterminowa	174	886	113	1 173
Wartość na dzień 31 grudnia 2016 r.	174	886	89	1 149
Część długoterminowa	-	-	9	9
Część krótkoterminowa	174	886	80	1 140

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

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16	30-wrz-17	31-gru-16
Sprzedaż produktów i usług				
Sprzedaż produktów i usług	7 861	8 238	6 546	21 132

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16	30-wrz-17	31-gru-16
Zakup produktów i usług				
Zakup produktów i usług	1 703	225	982	888

	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień	
	31-gru-16	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	30-wrz-17
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)						
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	19 578	15 391	(24 783)	372	(2 897)	7 661

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień	
	31-gru-16	Zaciągnięcia	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	30-wrz-17
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)						
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	32 117	28 627	(47 804)	1 401	(530)	13 811

8.4. Istotne zdarzenia w III kwartałach 2017 roku

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

Poniższa tabela prezentuje rodzaj i kwoty sprzedanych wierzytelności.

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

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

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 16 listopada 2017 roku

9. Opis organizacji Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi Jednostka Dominująca oraz jednostki zależne. Szczegółowe informacje o Grupie Kapitałowej prezentowane są w punkcie 3 Skonsolidowanego raportu kwartalnego za okres 01.01.2017-30.09.2017 r.

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

Zmiany, jakie zaszły w strukturze Grupy Kapitałowej w III kwartałach 2017 roku, jak również do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, dotyczyły przede wszystkim:

- zmiany form prawnych i firm wybranych spółek z Grupy Kapitałowej;
- nabycia udziałów, o nieznaczonej wartości, w podmiocie zewnętrznym.

Szczegóły w pkt 3.2 niniejszego sprawozdania.

Zarząd Spółki zwraca uwagę, iż ww. zmiany miały charakter wyłącznie porządkowy i organizacyjny i były konsekwencją zapoczątkowanej w 2014 r. i realizowanej na przestrzeni kolejnych kwartałów restrukturyzacji Grupy Kapitałowej, mającej na celu uproszczenie i usprawnienie funkcjonowania Grupy zgodnie z najlepszymi standardami funkcjonowania podmiotów prowadzących działalność deweloperską. Również w tym celu w dniu 25 lipca 2017 r. został przyjęty i podpisany „Plan połączenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością ze spółkami komandytowo-akcyjnymi”, tj. WIKANA PROJECT Sp. z o.o., jako „Spółki Przejmującej”, z: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A., WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA S.K.A., WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO S.K.A., WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 02 S.K.A., WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 05 MARINA S.K.A., jako „Spółkami Przejmowanymi”. Uchwała o połączeniu została podjęta w dniu 02 października 2017 r.

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

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

Poza umowami znaczącymi dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej, o których mowa w punkcie 15 niniejszego sprawozdania, za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce na przestrzeni III kwartałów 2017 r., Zarząd Spółki uznaje:

- podjęcie w dniu 17 stycznia 2017 r. uchwały w sprawie emisji przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. do 6 516 sztuk dwunastomiesięcznych odsetkowych obligacji na okaziciela serii A, niemających formy dokumentu, o łącznej wartości do 6 516 tys. zł; przydział obligacji nastąpił w dniu 23 stycznia 2017 r. (szczegóły: raporty bieżące nr 2/2017 i 4/2017);
- złożenie w dniu 27 kwietnia 2017 r. przez Pana Roberta Pydzika rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na koniec dnia 30 kwietnia 2017 r.;
- podjęcie w dniu 27 kwietnia 2017 r. przez Radę Nadzorczą Spółki uchwał w przedmiocie powierzenia Pani Agnieszce Maliszewskiej z dniem 1 maja 2017 r. pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz powołania z tym samym dniem do Zarządu Spółki Pani Marty Kruk i Pana Pawła Chołoty i powierzenia im pełnienia funkcji Członków Zarządu Spółki.
- uzgodnienie w dniu 13 czerwca 2017 r. z jedynym obligatariuszem posiadającym obligacje serii B WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. zmian warunków emisji tychże obligacji obejmujących w szczególności zmianę terminu ich wykupu z określonego na dzień 30 czerwca 2017 r. na dzień 31 grudnia 2017 r. (szczegóły: raport bieżący nr 22/2017)
- złożenie w dniu 27 czerwca 2017 r. przez Panią Martę Kruk oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na koniec dnia 30 czerwca 2017 r.;
- uzgodnienie w dniu 22 sierpnia 2017 r. z jedynym obligatariuszem posiadającym obligacje serii A WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A.) zmian warunków emisji tychże obligacji obejmujących w szczególności zmianę terminu ich wykupu z pierwotnie określonego na dzień 24 sierpnia 2017 r. na dzień 31 grudnia 2017 r. (szczegóły: raport bieżący nr 31/2017).
- podjęcie w dniu 19 października 2017 r. przez Radę Nadzorczą Spółki uchwały w przedmiocie dokooptowania do swojego składu Pani Patrycji Wojtczyk z powierzeniem Jej pełnienia funkcji Członka Rady;
- złożenie w dniu 19 października 2017 r. przez Pana Macieja Węgorkiewicza rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

12. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za III kwartały 2017 r.

Spółka nie publikuje prognoz wyników.

13. Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

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

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

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

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu kwartalnego, tj. od dnia 30 maja 2017 r., nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania akcji i uprawnień do nich ze strony osób zarządzających i nadzorujących.

14. Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej

Na przestrzeni III kwartałów 2017 roku spółki z Grupy Kapitałowej, poza umowami przenoszącymi własność lokali, były stronami także następujących umów handlowych:

- w dniu 6 lutego 2017 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETUŁA Sp.k. z siedzibą w Lublinie zawarła z Nadszańskim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Stalowej Woli umowę nieodnawialnego kredytu obrotowego - deweloperskiego w kwocie blisko 3,7 mln zł z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego B, wraz z zagospodarowaniem terenu, jako drugiego etapu inwestycji realizowanej w Janowie Lubelskim pod nazwą „Klonowy Park” (szczegóły: raport bieżący nr 6/2017);
- w dniu 10 lutego 2017 roku WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (obecnie: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.) zawarła z INVEST PARTNER ARKADIUSZ MATUŁA - SPÓŁKA KOMANDYTOWA („Wykonawca”) umowę 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; umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym, jakim było dopełnienie formalności związanych z dostarczeniem przez ww. spółkę Wykonawcy, nie później niż do dnia 31 marca 2017 r., pisemnego oświadczenia o braku przeszkód w realizacji przyłącza elektroenergetycznego do przedmiotu Umowy; warunek został spełniony w dniu 29 marca 2017 r. (szczegóły: raporty bieżące odpowiednio nr 7/2017 i nr 9/2017);
- w dniu 20 kwietnia 2017 r. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.) z siedzibą w Lublinie zawarła z mBankiem Hipotecznym Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie („Bank”) umowę kredytu budowlano - hipotecznego w kwocie 11 329 tys. zł z przeznaczeniem na realizację 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 związku z zawarciem przedmiotowej umowy kredytu, w dniu 9 czerwca 2017 r. Jednostka Dominująca, WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. oraz WIKANA PRIM Sp. z o.o. zawarły umowę wsparcia projektu, na mocy której Jednostka Dominująca oraz WIKANA PRIM Sp. z o.o. zobowiązały się wobec Banku do wsparcia finansowego WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. do kwoty 1 143 tys. zł w przypadku przekroczenia założonych kosztów realizacji ww. inwestycji oraz do wsparcia działalności WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (szczegóły: raporty bieżące odpowiednio nr 12/2017 i 20/2017);
- w dniu 9 maja 2017 roku WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. z siedzibą w Lublinie zawarła z DESERTO Sp. z o.o. z siedzibą w Przeworsku („Wykonawca”) umowy o wykonanie robót budowlanych, polegających na realizacji: zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (C, D), wraz z miejscami postojowymi w garażu podziemnym i infrastrukturą towarzyszącą oraz zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (O, P, R, S), połączonych dwoma wspólnymi garażami podziemnymi, wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą towarzyszącą, w ramach kolejnego etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Zielone Tarasy” w Rzeszowie; zgodnie z zapisami umownymi do dnia 10 czerwca 2017 r. każdej ze stron przysługiwało prawo do odstąpienia od umów w niezrealizowanych częściach: Wykonawcy w przypadku braku złożenia przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. w ww. terminie oświadczenia o posiadanym finansowaniu przez instytucję finansującą przedmiotów umów, zaś WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. - wyłącznie wraz ze złożeniem oświadczenia, o którym mowa powyżej; strony za obopólną zgodą wspomniany termin postanowiły wydłużyć, do momentu pozyskania przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. finansowania, o którym mowa powyżej; wspomniane finansowanie WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. (już jako: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.) uzyskała poprzez zawarcie w dniu 24 sierpnia 2017 r. z mBankiem Hipotecznym Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie umowy kredytu budowlano - hipotecznego w kwocie 31,5 mln zł (szczegóły: raporty bieżące odpowiednio nr 16/2017, 17/2017, 21/2017 i 32/2017);
- w dniu 30 czerwca 2017 roku WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. z siedzibą w Lublinie zawarła z HEN-BUD Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie umowy o kompleksowe wykonanie robót budowlanych, polegających na realizacji: trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych („B1”, „B7” i „B8”) z usługami i wielostanowiskowym

garażem podziemnym, wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą i trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych („B2”, „B3” i „B6”) z wielostanowiskowym garażem podziemnym, wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, w ramach pierwszego i drugiego etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Marina B” w Lublinie (szczegóły: raporty bieżące nr 26/2017 i 27/2017).

- w dniu 2 października 2017 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Spółka komandytowa – jako podmiot korzystający z zabudowanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Wadowickiej 9, w dzielnicy Podgórze (Nieruchomość), stanowiącej obecnie własność PKO Leasing Spółka Akcyjna – zawarła z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą przedwstępną warunkową umowę sprzedaży Nieruchomości (Umowa); Umowa została zawarta pod warunkiem nabycia Nieruchomości przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC od PKO Leasing, jednak nie wcześniej niż w okresie ośmiu tygodni od daty wykreślenia ostatniej z hipotek obecnie obciążających Nieruchomość i nie później niż do dnia 30 czerwca 2018 r., z tym że jeżeli wykreślenie ostatniej z hipotek nastąpi po dniu 7 maja 2018 r. umowa zostanie zawarta w terminie pięćdziesięciu sześciu dni od tejże daty; wartość Umowy została określona na kwotę 8 mln zł netto (szczegóły: raport bieżący nr 35/2017);
- w dniu 5 października 2017 r. Spółka zawarła z jej akcjonariuszem większościowym, tj. Value Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie aneks do umowy pożyczki z dnia 31 sierpnia 2017 r. wobec czego wysokość pożyczki została zwiększona z pierwotnej kwoty 1,3 mln zł do kwoty 4,3 mln zł (szczegóły: raport bieżący nr 37/2017).
- w dniu 5 października 2017 r. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. zawarła z mBankiem Hipotecznym umowę kredytu budowlano - hipotecznego w kwocie 18,7 mln zł z przeznaczeniem na realizację sześciu budynków wielomieszkalniowych oznaczonych jako: B1, B2, B3, B6, B7 i B8 realizowanych w ramach dwóch etapów inwestycji pod nazwą "Osiedle Marina B" w Lublinie (szczegóły: raport bieżący nr 38/2017).

Dodatkowo, w dniu 31 marca 2017 r. WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. zawarła aneks do umowy, na podstawie której zaciągnęła zobowiązanie wekslowe na kwotę 7 300 tys. zł, zmieniający termin wykupu weksla z dnia 31 marca 2016 r. na dzień 30 czerwca 2017 r., a następnie aneks zmieniający termin z dnia 30 czerwca 2017 r. na 31 grudnia 2017 r. (szczegóły: raporty bieżące odpowiednio nr 10/2017 i 28/2017), zaś w dniu 31 sierpnia 2017 r. WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. zawarła z RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A. aneks do umowy kredytu budowlanego zawartej w dniu 27 lipca 2016 r. celem pozyskania finansowania przedsięwzięcia inwestycyjnego realizowanego w Lublinie pod nazwą „Miasteczko Wikana B13”, zmieniający m.in. kwotę udzielonego kredytu oraz termin spłaty zobowiązań (szczegóły: raport bieżący nr 33/2017).

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

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

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

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

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

17. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej

W okresie zakończonym 30 września 2017 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową.

Na dzień 30 września 2017 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosi 92 836 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, leasingu finansowego, wyemitowanych obligacji, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 18 741 tys. zł odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i niezakończonych projektach deweloperskich). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 94 256 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 75 515 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określoną MSR 18) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po podpisaniu aktów notarialnych przez klientów. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań, np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu Spółki należy zdecydowanie wykluczyć.

W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2017 roku i do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich:

zawarła umowy dotyczące realizacji następujących projektów deweloperskich: budynków A, B, C, w ramach inwestycji „Sky House B4”, budynków B1, B7, B8 i B2, B3, B6 w ramach inwestycji „Osiedle Marina B” w Lublinie oraz budynków: C, D i O, P, R, S w ramach inwestycji „Osiedle Zielone Tarasy” w Rzeszowie;

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

Według stanu na dzień 30 września 2017 roku w ofercie Grupy Kapitałowej znajdowały się projekty deweloperskie z łączną liczbą 282 lokali, z czego 241 znajdowało się w budowie.

Przychody z najmu (segment najem powierzchni) w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2017 r. wyniosły 6 059 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia do 30 września br. Grupa Kapitałowa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 4 015 tys. zł.

W wyniku powyższego Grupa Kapitałowa wypracowała w okresie sprawozdawczym 47 183 tys. zł przychodów względem 32 479 tys. zł w okresie porównawczym. Przy jednoczesnym zwiększeniu kosztu własnego sprzedaży z 26 265 tys. zł (za III kwartały 2016 r.) do 34 775 tys. zł, w okresie sprawozdawczym osiągnięto skonsolidowany zysk brutto na sprzedaży w wysokości 12 408 tys. zł (5 539 tys. zł za III kwartały 2016 r.). Grupa Kapitałowa zakończyła III kwartał 2017 r. zyskiem netto na poziomie 2 095 tys. zł (względem straty netto na poziomie 4 380 tys. zł po III kwartale 2016 r.).

Emitent informuje jednocześnie, że wartość umów przedwstępnych i deweloperskich podpisanych do 30 września 2017 r., dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane klientom, czyli dla których w związku z przyjętymi zasadami ich księgowania do dnia bilansowego nie zostały rozpoznane przychody ze sprzedaży, wyniosła 33 019 tys. zł, w tym dla inwestycji realizowanych w: Lublinie – 21 221 tys. zł, Zamościu – 142 tys. zł, Rzeszowie – 4 911 tys. zł, Janowie Lubelskim – 3 188 tys. zł i Tarnobrzegu – 3 557 tys. zł.

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

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

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

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

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

- Wpływy z nowych umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie lub wprowadzonych do oferty Grupy Kapitałowej po 30.09.2017 roku,
- Wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 30.09.2017 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach,
- Wpływy z wynajmu powierzchni w posiadanych obiektach komercyjnych,
- Procesu dezinvestycji obejmującego zbycie wybranych aktywów, w ramach przyjętego przez Zarząd Spółki planu optymalizacji struktury aktywów poprzez sprzedaż wybranych składników majątku trwałego (np. istniejących nieruchomości niedeweloperskich lub niektórych projektów niemieszaniowych).

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

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

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

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

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

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

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

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 16 listopada 2017 roku