

Grupa Kapitałowa WIKANA

Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny

za okres 01.01.2021-30.09.2021



Lublin, 29 listopada 2021 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 Grupie Kapitałowej	6
3.1.	Dane Spółki Dominującej	6
3.2.	Podmioty Grupy Kapitałowej	6
4.	Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	9
4.1.	Oświadczenie o zgodności z MSSF	9
4.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	9
4.3.	Istotne oceny i oszacowania	9
4.4.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe	10
4.5.	Sezonowość	10
4.6.	Zmiany zasad rachunkowości	10
4.7.	Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie	10
5.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	15
6.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	20
6.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności	20
6.2.	Przychody ze sprzedaży	24
6.3.	Nieruchomości inwestycyjne	24
6.4.	Zapasy	26
6.5.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26
6.6.	Akcje i akcjonariat	27
6.7.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	29
6.8.	Zobowiązania z tytułu obligacji	31
6.9.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32
6.10.	Zobowiązania warunkowe	32
6.11.	Rezerwy	33
6.12.	Przychody przyszłych okresów	33
6.13.	Zmiana na bilansie otwarcia – porównywalność danych finansowych	33
6.14.	Zmiana na bilansie otwarcia – porównywalność danych finansowych	34
6.15.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej	35
6.16.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	35
6.17.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	35
7.	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	37
8.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	42
8.1.	Zapasy	42
8.2.	Rezerwy	42
8.3.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	42
9.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej	44
10.	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej	44
11.	Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym i do dnia publikacji sprawozdania	45
12.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	46
13.	Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	46
14.	Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej	46

15.	Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	48
16.	Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach.....	48
17.	Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej.....	48
18.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy	52

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 2021 roku: 4,6329 EUR/PLN (na 31 grudnia 2020 roku: 4,6148 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 2021 roku: 4,5585 EUR/PLN (po III kwartale 2020 r.: 4,4420 EUR/PLN).

Pozycja bilansu	30-wrz-21		31-gru-20	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Aktywa razem	211 272	45 603	252 115	54 632
Aktywa trwałe	61 683	13 314	71 678	15 532
Aktywa obrotowe	149 589	32 388	180 437	39 100
Pasywa razem	211 272	45 603	252 115	54 632
Kapitał własny	78 747	16 997	47 759	10 349
Zobowiązania długoterminowe	55 332	11 943	62 778	13 604
Zobowiązania krótkoterminowe	77 193	16 662	141 578	30 679

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	01-sty-21 30-wrz-21		01-lip-21 30-wrz-21		01-sty-20 30-wrz-20		01-lip-20 30-wrz-20	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>								
Przychody ze sprzedaży	121 255	26 600	21 365	4 687	56 789	12 785	19 776	4 451
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	48 257	10 586	8 141	1 786	14 165	3 189	3 528	794
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	42 602	9 346	6 357	1 395	8 035	1 809	2 467	555
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	39 901	8 753	5 583	1 225	4 567	1 028	1 439	324
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	33 952	7 448	4 730	1 038	3 947	889	1 411	318
Całkowite dochody ogółem	33 952	7 448	4 730	1 038	3 947	889	1 411	318
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	1,72	0,38	0,24	0,05	0,20	0,04	0,07	0,01
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	1,72	0,38	0,24	0,05	0,20	0,04	0,07	0,01

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych	01-sty-21 30-wrz-21		01-sty-20 30-wrz-20	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	29 136	6 392	(2 468)	(556)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(331)	(73)	(171)	(38)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(41 604)	(9 127)	(5 957)	(1 341)
Przepływy pieniężne razem	(12 799)	(2 808)	(8 596)	(1 935)

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 2021 roku: 4,6329 EUR/PLN (na 31 grudnia 2020 roku: 4,6148 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca III kwartałów 2021 roku: 4,5585 EUR/PLN (po III kwartale 2020 r.: 4,4420 EUR/PLN).

Pozycja bilansu w tysiącach	30-wrz-21		31-gru-20	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	113 408	24 479	91 750	19 882
Aktywa trwałe	94 628	20 425	58 045	12 578
Aktywa obrotowe	18 780	4 054	33 705	7 304
Pasywa razem	113 408	24 479	91 750	19 882
Kapitał własny	48 176	10 399	41 075	8 901
Zobowiązania długoterminowe	33 641	7 261	32 410	7 023
Zobowiązania krótkoterminowe	31 591	6 819	18 265	3 958

Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tysiącach	01-sty-21 30-wrz-21		01-lip-21 30-wrz-21		01-sty-20 30-wrz-20		01-lip-20 30-wrz-20	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	32 248	7 074	2 033	446	2 481	559	709	160
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	8 598	1 886	253	56	1 316	296	408	92
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	17 369	3 810	1 563	343	10 396	2 340	381	85
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	15 006	3 292	831	182	9 623	2 166	204	45
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	10 064	2 208	961	211	9 011	2 029	816	183
Całkowite dochody ogółem	10 064	2 208	961	211	9 011	2 029	816	183
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,51	0,11	0,05	0,01	0,46	0,10	0,02	0,00
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,51	0,11	0,05	0,01	0,46	0,10	0,02	0,00

Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym rachunku przepływów pieniężnych w tysiącach	01-sty-21 30-wrz-21		01-sty-20 30-wrz-20	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	22 564	4 950	3 647	821
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(15 887)	(3 485)	(2 010)	(452)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(9 260)	(2 031)	(1 047)	(236)
Przepływy pieniężne razem	(2 583)	(567)	590	133

3. Informacje o Grupie Kapitałowej

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 2021 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą” albo „Grupą Kapitałową”).

3.2. Podmioty Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej na dzień 30 września 2021 r. wchodziły następujące jednostki:

Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

Jednostki zależne	Udział %	
	30-wrz-21	31-gru-20
WIKANA AGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k.)	100%	100%
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.*	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji	100%	100%
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	100%	100%
WIKANA BETULA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA JOTA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KLONOWE OSIEDLE Sp.k.)	100%	100%

WIKANA KOMERC Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.)	100%	100%
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k.)	100%	100%
WIKANA SALIX Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.)	100%	100%
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA BETA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA GAMMA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA SIGMA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.)	100%	100%
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	100%	100%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o.	100%	100%
EJENDOM Sp. z o.o.	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	100%	100%
ENERGY PRIME Sp. z o.o. (dawniej: BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.)	100%	100%
ZIELONE TARASY Sp. z o.o. (dawniej: ZIELONE TARASY S.A.)	100%	100%

* 50% akcji było przewłaszczone na zabezpieczenie wiarytelności obligatariusza w związku z emisją obligacji serii B WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A., wykupionych, wykupionych w dniu 5 stycznia 2021 r.

Segment deweloperski



Segment najmu powierzchni



Segment wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii



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

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 2021 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 2020, opublikowanymi w dniu 19 kwietnia 2021 roku.

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

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

4.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie podlegają zatwierdzeniu przez organ zatwierdzający zgodnie z art. 53 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe podpisuje kierownik jednostki, tj. Zarząd Spółki oraz - w przypadku wyznaczenia - osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały podpisane w dniu 29 listopada 2021 r.

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

4.3. Istotne oceny i oszacowania

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki Dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają

wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd.

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowanych przez Grupę i Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak zaprezentowane w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2020 rok w notach 5.5 i 5.6.

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

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

4.5. Sezonowość

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

4.6. Zmiany zasad rachunkowości

Nie wystąpiły w stosunku do ostatniego opublikowanego rocznego sprawozdania finansowego za wyjątkiem zmian opisanych w punkcie 4.7.

4.7. Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze 3 kwartały 2021 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2020 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej. Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównawczego.

Zmiany wynikające ze zmian MSSF

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

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Definicja istotności,

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

- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek

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

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

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7 - Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych;

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. W związku z tym, że Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, niepewność związana z instrumentami pochodnymi opartymi na stopach procentowych nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

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

Powyższe zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Grupy.

Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę

Zgodnie z zasadami wprowadzonymi przez MSSF 16 Grupa na dzień 30 września 2021 roku wyodrębniła Aktywa z tytułu prawa do użytkowania. Grupa dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2020 roku (nota 5.4).

Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)

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

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

- MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts

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

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

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

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

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2021 r.

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

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

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

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

Zastosowanie nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji

Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i obowiązują od 2021 roku

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty Finansowe”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, MSSF 16 (zmiana) „Leasing” oraz MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”. Przepisy opublikowane w ramach Fazy 2 reformy IBOR dotyczą:
 - zmian przepływów pieniężnych, wynikających z umów – dodanie do MSSF 9 rozwiązania, które umożliwi ujęcie modyfikacji umownych przepływów pieniężnych ze względu na reformę IBOR poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej kontraktu w celu odzwierciedlenia przejścia na alternatywną stopę referencyjną (nie będzie obowiązku zaprzestania ujmowania lub korygowania wartości bilansowej instrumentów finansowych); analogiczne rozwiązanie dotyczy MSSF 16 w zakresie ujęcia przez leasingobiorców modyfikacji leasingu;
 - rachunkowości zabezpieczeń - nie będzie konieczności zaprzestania stosowania rachunkowości zabezpieczeń tylko ze względu na zmiany wymagane przez reformę, jeśli zabezpieczenie spełnia inne kryteria rachunkowości zabezpieczeń; i
 - ujawnień - spółki będą zobowiązane do ujawnienia informacji o nowych ryzykach wynikających z reformy oraz o tym, jak zarządzają przejściem na alternatywne stopy referencyjne.

Według obecnych szacunków Grupy, powyższe zmiany nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe w okresie ich pierwszego zastosowania.

Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale jeszcze nie weszły w życie

Zatwierdzając niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupa nie zastosowała następujących standardów, zmian do standardów i interpretacji, które zostały opublikowane przez RMSR, ale nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE. Grupa ma zamiar zastosować je dla okresów, dla których są obowiązujące po raz pierwszy w zakresie, w jakim ją będą dotyczyły:

- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek” - data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” - data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” - data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie.
- Cykl „Ulepszenia MSSF 2018-2020” - data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie.

Według obecnych szacunków Grupy, powyższe zmiany nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe w okresie ich pierwszego zastosowania.

Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” - data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2023 rok lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie.

- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie.

Według obecnych szacunków Grupy, powyższe zmiany nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe w okresie ich pierwszego zastosowania.

Grupa Kapitałowa WIKANA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres 01.01.2021 - 30.09.2021



Lublin, dnia 29 listopada 2021 r.

5. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2021 r. w tysiącach złotych	Nota	01-sty-21	01-lip-21	01-sty-20	01-lip-20
		30-wrz-21 (dane niebadane)	30-wrz-21 (dane niebadane)	30-wrz-20 (dane niebadane)	30-wrz-20 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	6.2	121 255	21 365	56 789	19 776
Koszt własny sprzedaży		(72 998)	(13 224)	(42 624)	(16 248)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		48 257	8 141	14 165	3 528
Koszty sprzedaży		(1 904)	(689)	(1 645)	(479)
Koszty ogólnego zarządu		(3 254)	(1 041)	(2 339)	(700)
Pozostałe przychody operacyjne		640	156	1 000	305
Pozostałe koszty operacyjne		(1 268)	(62)	(3 150)	(192)
Zyski (Straty) z inwestycji		131	(148)	4	4
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		42 602	6 357	8 035	2 467
Koszty finansowe		2 701	774	(3 468)	(1 029)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		39 901	5 583	4 567	1 439
Podatek dochodowy		5 949	(853)	(620)	(28)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		33 952	4 730	3 947	1 411
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy		-	-	-	-
Zysk/(Strata) netto		33 952	4 730	3 947	1 411
Inne całkowite dochody (netto)		-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem		33 952	4 730	3 947	1 411
Zysk/(Strata) netto przypadające na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		33 952	4 730	3 947	1 411
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem przypadające na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		33 952	4 730	3 947	1 411
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	6.6	1,72	0,24	0,20	0,07
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	6.6	1,72	0,24	0,20	0,07
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		1,72	0,24	0,20	0,07
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		1,72	0,24	0,20	0,07

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2021 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 30 września 2020 r.					
w tysiącach złotych	Nota	30-wrz-21 (dane niebadane)	30-cze-21 (dane niebadane)	31-gru-20	30-wrz-20 (dane niebadane)
Aktywa					
Aktywa trwałe					
Rzeczowe aktywa trwałe		9 458	9 674	10 469	11 562
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		1 443	1 473	1 033	1 188
Wartości niematerialne		89	106	19	25
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	49 118	49 179	58 003	58 008
Udzielone pożyczki		-	-	-	-
Pozostałe aktywa długoterminowe		728	2 185	1 895	1 956
Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego		847	777	259	532
Aktywa trwałe razem		61 683	63 394	71 678	73 271
Aktywa obrotowe					
Zapasy	6.4	116 156	113 075	146 472	136 421
Należności z tytułu podatku dochodowego		174	-	21	-
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe	6.5	10 154	7 905	6 932	6 053
Krótkoterminowe aktywa finansowe		4	4	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		14 213	20 835	27 012	10 761
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		8 888	8 671	-	3 500
Aktywa obrotowe razem		149 589	150 490	180 437	153 235
Aktywa razem		211 272	213 884	252 115	230 006

Piotr Kwaśniewski
 /Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
 /Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2021 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 30 września 2021 r. w tysiącach złotych	Nota	30-wrz-21 (dane niebadane)	30-cze-21 (dane niebadane)	31-gru-20	30-wrz-20 (dane niebadane)
Kapitał własny i zobowiązania					
Kapitał własny					
Kapitał zakładowy	6.6	39 510	39 530	39 530	39 530
Akcje własne		-	(16)	(16)	(16)
Kapitał z aktualizacji wyceny		181	181	181	181
Kapitał zapasowy		132 265	132 265	132 265	132 265
Kapitał rezerwowy		2 494	2 490	2 490	2 490
Zyski zatrzymane		(95 703)	(100 433)	(126 692)	(127 823)
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		78 747	74 017	47 759	46 627
Udziały niekontrolujące		-	-	-	-
Kapitał własny razem		78 747	74 017	47 759	46 627
Zobowiązania					
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.7	10 172	10 484	11 179	13 986
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.8	23 176	23 162	23 107	1 136
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		3 721	9 342	9 806	9 946
Rezerwy	6.11	-	-	-	1
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	6.11	-	-	-	1
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	-	1 079	952
Pozostałe zobowiązania	6.9	16 497	16 257	15 704	15 717
Dotacje	6.12	1 766	1 812	1 903	1 948
Zobowiązania długoterminowe razem		55 332	61 057	62 778	43 686
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.7	14 276	17 411	21 709	33 690
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.8	-	-	22 595	22 000
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		682	983	1 062	1 129
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2 796	5 158	4	5
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.9	9 936	13 903	8 526	11 793
Rezerwy	6.11	6 926	6 574	7 822	5 293
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	6.11	105	105	60	125
Przychody przyszłych okresów	6.12	42 577	34 780	79 860	65 783
w tym dotacje	6.12	182	182	182	182
Zobowiązania krótkoterminowe razem		77 193	78 810	141 578	139 693
Zobowiązania razem		132 525	139 867	204 356	183 379
Kapitał własny i zobowiązania razem		211 272	213 884	252 115	230 006

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2021 roku

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2021 r. w tysiącach złotych	01-sty-21 30-wrz-21 (dane niebadane)	01-sty-20 30-wrz-20 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (Strata) brutto za okres	39 901	4 567
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	935	969
Przychody z tytułu odsetek		(4)
Koszty finansowe	3 008	2 959
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(3)	2 300
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych	195	509
Zyski/(Straty) na działalności inwestycyjnej	(5)	
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych		
Zmiana stanu zapasów	30 316	(5 908)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(3 222)	(314)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(1 722)	3 519
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	2 202	(5 963)
Przychody z tytułu wsparcia związanego z COVID 19	(71)	(73)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(37 420)	(4 294)
Podatek dochodowy zapłacony	(4 978)	(735)
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	29 136	(2 468)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	15	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Zbycie nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(342)	(171)
Pożyczki spłacone	-	-
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	(4)	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(331)	(171)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wydatki na zakup akcji własnych		(59)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	21 089	39 764
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(29 307)	(39 998)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(5 038)	(494)
Odsetki zapłacone	(3 385)	(4 370)
Wykup obligacji	(22 000)	-
Spłata zobowiązań wekslowych		(800)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	(2 963)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(41 604)	(5 957)
Przepływy pieniężne netto, razem	(12 799)	(8 596)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	27 012	19 357
Wpływ zmian z tyt. różnic kursowych dot. śr. pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	14 213	10 761
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	7 567	6 537

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2021 roku

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2021 r. w tysiącach złotych (dane niebadane)	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							
	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2020 r.	40 030	(266)	130 519	2 300	181	(130 024)	42 740	42 740
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	3 947	3 947	3 947
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	3 947	3 947	3 947
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	(500)	-	-	500	-	-	-	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	250	-	(310)	-	-	(60)	(60)
Podział wyniku	-	-	1 746	-	-	(1 746)	-	-
Kapitał własny na dzień 30 września 2020 r.	39 530	(16)	132 265	2 490	181	(127 823)	46 627	46 627
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2021 r.	39 530	(16)	132 265	2 490	181	(126 692)	47 758	47 758
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	33 952	33 952	33 952
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	33 952	33 952	33 952
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-	-
Obniżenie kapitału	(20)	16	-	4	-	-	-	-
Wypłaty dywidendy	-	-	-	-	-	(2 963)	(2 963)	(2 963)
Kapitał własny na dzień 30 września 2021 r.	39 510	-	132 265	2 494	181	(95 703)	78 747	78 747

Piotr Kwaśniewski
 /Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
 /Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2021 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, 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 III kwartałach 2021 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

Inwestycje Grupy Kapitałowej WIKANA
(stan na 30.09.2021 r.)



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).

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30-wrz-21	30-wrz-20	30-wrz-21	30-wrz-20	30-wrz-21	30-wrz-20	30-wrz-21	30-wrz-20	30-wrz-21	30-wrz-20
Działalność kontynuowana										
Przychody od odbiorców zewnętrznych	110 778	48 609	4 658	4 404	5 819	3 777	-	-	121 255	56 789
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	307	13 948	-	39	9	64	(316)	(14 051)	-	-
Przychody od odbiorców razem	111 085	62 557	4 658	4 443	5 828	3 841	(326)	(14 051)	121 255	56 789
Wynik segmentu	44 598	10 017	2 525	2 468	956	36	178	-	48 257	12 520
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	896	741	(53)	123	164	138	(236)	-	771	1 003
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(5 611)	(2 640)	(374)	(2 442)	(263)	(406)	(178)	-	(6 426)	(5 488)
Zysk na działalności operacyjnej segmentu	39 883	8 118	2 098	149	857	(232)	(236)	-	42 602	8 032
Koszty finansowe	(2 311)	(2 431)	(489)	(1 013)	(137)	(23)	236	-	(2 701)	(3 468)
Podatek dochodowy	(5 990)	(812)	(7)	194	48	(1)	-	-	(5 949)	(620)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej segmentu	31 582	4 875	1 602	(671)	768	(257)	-	-	33 952	3 947
Wynik na działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	31 582	4 875	1 602	(671)	768	(257)	-	-	33 952	3 947

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30-wrz-21	31-gru-20	30-wrz-21	31-gru-20	30-wrz-21	31-gru-20	30-wrz-21	31-gru-20	30-wrz-21	31-gru-20
Aktywa segmentu	126 339	251 980	57 112	56 005	14 908	16 515	(2 316)	(99 677)	196 034	224 823
Nieprzypisane aktywa		-		-		-		-	15 238	27 292
Aktywa razem									211 272	252 115
Zobowiązania segmentu	82 330	190 756	18 902	22 445	5 504	17 305	(1 456)	(77 757)	105 280	152 748
Nieprzypisane zobowiązania		-		-		-		-	27 245	51 607
Zobowiązania razem									132 525	204 356

6.2. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych	01-sty-21 30-wrz-21	01-sty-20 30-wrz-20
Przychody ze sprzedaży wyrobów deweloperskich*	112 054	48 839
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	4 317	3 760
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	203	74
Przychodu z tytułu umów z klientami	116 574	52 673
Przychody z najmu	4 681	4 116
Przychody ogółem	121 255	56 789

*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:

w tysiącach złotych	Wartość godziwa
Wartość netto na początek 2021 roku	58 003
Efekt zastosowania MSSF 16	
Przeniesienie do zapasów	
Przeniesienie do środków trwałych przeznaczonych do sprzedaży	(8 888)
Zmiana wartości godziwej	3
Wartość netto na 30 września 2021 roku	49 118
Wartość netto na początek 2020 roku	64 027
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	3 455
Przeniesienie z zapasów	(3 973)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(5 600)
Zmiana wartości godziwej	94
Wartość netto na koniec 2020 roku	64 027
Wartość netto na początek 2020 roku	64 027
Efekt zastosowania MSSF 16	2
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(222)
Przeniesienie do środków trwałych przeznaczonych do sprzedaży	(3 500)
Zmiana wartości godziwej	(2 299)
Wartość netto na 30 września 2020 roku	58 008

w tysiącach złotych	01-sty-21 30-wrz-21	01-sty-20 30-wrz-20
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	4 681	4 069
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	2 019	1 638

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- grunty w Lublinie przy ul. Łukasza Rodakiewicza (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6),
- lokal mieszkalny w Lublinie przy ul. Przyjaźni,

- nieruchomości komercyjne w Kaliszu przy ul. W. Polskiego 135 (działki 18/2, 20/3, 21/2, 38/6, 38/7, 38/9), w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Piłsudskiego 57 (działka 662/1), w Lublinie przy ul. Nałęczowskiej 51a (działka 24/4) oraz w Milejowie przy ul. Partyzanckiej 11A (działka 515/72 i 515/73),
- nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (budynki TBS), w Lublinie przy ul. Kaskadowej 7, przy ul. Nowy Świat 34A, przy ul. Pergolowej 2 i przy ul. Relaksowej 4 oraz w Kraśniku przy ul. Piaskowej 30 i przy ul. Rumiankowej 9.

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

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

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

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

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

Przy zastosowaniu wyceny metodą porównawczą przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

Prawo władania nieruchomością	5%
Niekorzystne cechy nieruchomości	15%

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 września 2021 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

6.4. Zapasy

w tysiącach złotych	30-wrz-21	31-gru-20
Materiały	295	338
Produkty w toku	82 040	115 628
Wyroby gotowe	33 821	20 455
Towary	-	-
	116 156	136 421

Podział zapasów na dzień 30 września 2021 roku

w tysiącach złotych	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Lublin Osiedle Marina		584	142	
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana		196		
Inwestycja Lublin Niecała 7		4 580		
Inwestycja Lublin Sky House				
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy		736	3 942	
Inwestycja Rzeszów Wikana Square			14 983	
Inwestycja Przemyśl Parkowa Dzielnica		9 065		
Inwestycja Lublin Wikana Residence		25 874		
Inwestycja Lublin Orzechowa		1 232		
Inwestycja Tarnobrzeg Nova Targowa			14 550	
Inwestycja Tarnobrzeg Kopernika		1 688		
Inwestycja Lublin Nowe Bronowice		10 460		
Inwestycja Zamość Factory Park		5 099		
Inwestycja Zamość Delia Park		5 386		
Inwestycja Świdnik Klonowe Osiedle		12 859		
Inwestycja Tomaszów Lubelski		2 527		
Inwestycja Radom		1 647		
Odnawialne źródła energii	190		203	
Pozostałe	105	107	1	

Wartość odpisów zapasów w roku 2021 wyniosła 1 tys. zł (2020: 503 tys. zł). Grupa nie dokonała odwrócenia odpisów w związku ze wzrostem wartości zapasów. Zmiana wartości odpisów między latami wynika z utworzenia nowych odpisów bądź ze sprzedaży przez Grupę zapasów objętych odpisami.

6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	30-wrz-21	31-gru-20
Należności z tytułu dostaw i usług	1 267	1 406
Pozostałe należności	3 898	1 097
Należności z tytułu podatków	4 648	4 334
Rozliczenia międzyokresowe	341	95
	10 154	6 932

W okresie objętym sprawozdaniem spółki wchodzące w skład Grupy nie tworzyły odpisów aktualizujących wartość należności. Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe z tytułu utraty wartości wyniósł na dzień 30 września 2021 r.: 2 929 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2020 r.: 4 008 tys. zł), w tym 1 810 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2020 r.: 1 820 tys. zł).

6.6. Akcje i akcjonariat

Struktura akcjonariatu na dzień przekazania niniejszego sprawozdania do publikacji

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1*	13 009 766	13 009 766	26 019 532	65,85%	65,85%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,16%	8,16%
Sanwil Holding S.A.***	1 204 728	1 204 728	2 409 456	6,10%	6,10%
Inne podmioty	3 928 570	3 928 570	7 857 140	19,89%	19,89%
RAZEM:	19 755 064	19 755 064	39 510 128	100,00%	100,00%

* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 16.01.2020 r. oraz obniżeniem kapitału zakładowego zarejestrowanym w dniu 04.08.2020 r. i w dniu 10.09.2021 r.

** Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 25.04.2016 r. oraz obniżeniem kapitału zakładowego zarejestrowanym w dniu 04.08.2020 r. i w dniu 10.09.2021 r.

***Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 30.04.2021 r. oraz obniżeniem kapitału zakładowego zarejestrowanym w dniu 04.08.2020 r. i w dniu 10.09.2021 r.

Zmiany w strukturze akcjonariatu WIKANA S.A.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 30 września 2021 r., do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w strukturze znaczących akcjonariuszy.

Informacje o wypłaconych dywidendach

W dniu 30 lipca 2021 r. w oparciu o Uchwałę nr 7/VI/2021 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie sposobu podziału zysku wykazanego przez Spółkę za rok obrotowy 2020 Spółka wypłaciła dywidendę w kwocie 2 963 259,60 zł (słownie: dwa miliony dziewięćset sześćdziesiąt trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt dziewięć złotych 60/100). Wysokość dywidendy przypadająca na jedną akcję wynosiła 0,15 zł (słownie: piętnaście groszy). Liczba akcji objętych dywidendą wynosiła 19 755 064. Dzień dywidendy został określony na 16 lipca 2021 r.

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. spółki z Grupy Kapitałowej nie wypłacały dywidendy.

Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję za okres zakończony 30.09.2021 r.

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 30 wrzesień 2021 roku i na 30 wrzesień 2020 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	01-sty-21 30-wrz-21	01-sty-20 30-wrz-20
Podstawowy zysk/(strata)	33 952	3 947

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	30-wrz-21	30-wrz-20
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	19 765 064	20 014 797
- w tym akcje własne	10 000	259 733
Umorzenie akcji	(10 000)	(249 733)
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	19 755 064	19 765 064

	30-wrz-21	30-wrz-20
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	19 765 064	20 014 797
- w tym akcje własne	10 000	259 733
Umorzenie akcji	(10 000)	(249 733)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	19 755 064	19 765 064

Podstawowy zysk/(strata) na jedną akcję	1,72	0,20
Rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję	1,72	0,20

6.7. 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-21	31-gru-20
w tysiącach złotych		
Kredyty bankowe	11 224	14 610
Pożyczki	13 224	18 278
w tym:		
część długoterminowa	10 172	19 226
część krótkoterminowa	14 276	13 662
Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	30-wrz-21	31-gru-20
w tysiącach złotych		
do 12 miesięcy	14 276	19 226
powyżej 1 roku do 3 lat	2 453	4 765
powyżej 3 do 5 lat	2 428	2 154
powyżej 5 lat	5 291	6 743
Kredyty i pożyczki razem	24 448	32 888

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)	30-wrz-21	31-gru-20
w tysiącach złotych		
w walucie polskiej	24 448	32 888
w walutach obcych		-
Kredyty i pożyczki razem	24 448	32 888

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	Oprocento- wanie	Zabezpieczenia
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/233/ 2000 15.12.2000	1 719	1 350	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	1 534	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	2 873	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	2 789	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	980	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	1 697	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
Razem		22 537	11 224			

Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Przyznana kwota pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Renale Management Limited)	13.09.2013	3 530	4 383	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	150	227	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Ipnihome Limited)	30.10.2012	1 300	1 562	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	100	151	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	31.12.2015	110	150	31.12.2021	Zmienne	
Sanwil Holding S.A.	05.01.2021	3 000	3 111	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	30.12.2013	1 000	1 106	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	03.07.2012	2 000	2 475	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Polski Fundusz Rozwoju S.A.	29.04.2020	129	59	29.04.2022	Brak	-
Razem		11 319	13 224			

6.8. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych	01-sty-21 30-wrz-21	01-sty-20 31-gru-20
Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu	45 702	23 107
Koszty emisji na początek okresu	-	-
Wpływy z emisji obligacji	-	22 000
Koszty emisji w prezentowanym okresie	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	22 000
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-
Naliczone odsetki w okresie	1 717	2 311
Spłata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	(567)	-
Spłata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(1 676)	(1 716)
Wykup obligacji	(22 000)	-
Razem	23 176	45 702
Część krótkoterminowa	-	22 595
Część długoterminowa	23 176	23 107
Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu	23 176	45 702

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii C wyemitowane przez WIKANA S.A.	22 000	Oprocentowanie stałe	Obligacje niezabezpieczone	31.12.2022
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. (obecnie: WIKANA PROJECT Sp. z o.o.)	1 107	Oprocentowanie zmienne	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez Spółkę	31.12.2025

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

w tysiącach złotych	30-wrz-21	31-gru-20
do 12 miesięcy	-	22 568
powyżej 1 roku do 3 lat	22 000	22 000
powyżej 3 do 5 lat	1 176	1 134
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	23 176	45 702

6.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

w tysiącach złotych	30-wrz-21	31-gru-20
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	16 497	15 704
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	4 000	3 016
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	7 962	8 111
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 534	4 577
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	9 935	8 526
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 035	5 065
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 046	1 488
Zobowiązania publicznoprawne	1 334	1 605
Pozostałe zobowiązania	418	268
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych	-	-
Razem	26 432	24 230

6.10. 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 6.7 oraz 6.8.

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, 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: 8 479 tys. zł, z czego:

- 4 660 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych. Postępowaniem o najwyższej wartości jest postępowanie wszczęte przez Spółkę w dniu 17 marca 2014 r. przeciwko ABM Greiffenberger Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. W dniu 25 października 2017 r. Spółka zmodyfikowała podstawę prawną pozwu, żądając od pozwanej spółki zwrotu nienależnego świadczenia w kwocie: 4 398 tys. zł. Powództwo oceniane jest jako zasadne,

- 3 819 tys. zł – stanowi łączna wartość postępowań dotyczący zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych; powodztwa oceniane są jako niezasadne.

Dla sporów, których ryzyko niekorzystnego rozstrzygnięcia jest większe niż 50%, utworzono rezerwy.

6.11. Rezerwy

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2021 r.	243	7 518	61	7 822
Zwiększenia/Utworzenie	937	460	44	1 441
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(129)	(2 208)	-	(2 337)
Wartość na dzień 30 września 2021 r.	1 051	5 770	105	6 926
Część długoterminowa	1 051	5 770	105	6 926
Część krótkoterminowa	-	-	-	-
Wartość na dzień 31 grudnia 2020 r.	243	7 518	61	7 822
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	243	7 518	61	7 822

6.12. 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 1 948 tys. zł.

w tysiącach złotych	30-wrz-21	31-gru-20
Inwestycja Zielone Tarasy	1 608	2 283
Inwestycja Osiedle Marina	-	4 936
Inwestycja Wikana Residence	18 113	2 625
Inwestycja Nova Targowa	13 329	4 178
Inwestycja Wikana Square	4 369	65 357
Inwestycja Klonowe Osiedle	62	-
Inwestycja Parkowa Dzielnica	4 578	-
Inwestycja Factory Park	33	-
Dotacje	1 948	2 085
w tym długoterminowe	1 776	1 903
w tym krótkoterminowe	182	182
Pozostałe	303	299
	44 343	81 763

6.13. Zmiana na bilansie otwarcia – porównywalność danych finansowych

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu zapadalności wyceniane są według wartości nominalnej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY w tysiącach złotych	30-wrz-21	31-gru-20
środki pieniężne w kasie i banku	14 213	27 012
Wartość środków pieniężnych, razem	14 213	27 012

w tym:

w tysiącach złotych	30-wrz-21	31-gru-20
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	7 567	4 500
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.	193	1 827
WIKANA JOTA Sp. z o.o.	293	0
WIKANA SALIX Sp. z o.o.	2 408	0
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	0	20
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.	4 673	2 653

Wykorzystanie środków z rachunków powierniczych reguluje ustawa deweloperska. Środki są dostępne na żądanie Spółki po spełnieniu określonych warunków. Powyższa pozycja środków pieniężnych na rachunkach powierniczych jest uwzględniona w środkach pieniężnych w kasie i w banku.

6.14. Zmiana na bilansie otwarcia – porównywalność danych finansowych

Została zmieniona prezentacja aktywów. Operacja bez wpływu na wynik Spółki.

Pozycja BILANSU podlegająca zmianie

w tysiącach złotych		Było	Zmiana	Jest
AKTYWA / Aktywa trwałe / Rzeczowe aktywa trwałe	Rok 2020	11 502	(1 033)	10 469
AKTYWA / Aktywa trwałe / Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Rok 2020	0,00	1 033	1 033
AKTYWA / Aktywa trwałe / Rzeczowe aktywa trwałe	30-wrz-20	12 750	(1 188)	11 562
AKTYWA / Aktywa trwałe / Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	30-wrz-20	0,00	1 188	1 188

Zmiana nastąpiła w związku z wyodrębnieniem aktywa z tytułu prawa do użytkowania z rzeczowych aktywów trwałych.

Zmiana sposobu prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych:

w tysiącach złotych		Było	Jest
Zysk (Strata) netto za okres	30-wrz-20	3 947	0,00
Zysk (Strata) brutto za okres	30-wrz-20	0,00	4 567
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	30-wrz-20	(6 639)	(5 963)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	30-wrz-20	4 080	3 519
Podatek dochodowy zapłacony	30-wrz-20	0,00	(735)

6.15. 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-21	01-sty-20
	30-wrz-21	30-wrz-20
Wynagrodzenie kadry zarządzającej	308	355

w tysiącach złotych	01-sty-21	01-sty-20
	30-wrz-21	30-wrz-20
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	113	113

6.16. 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-21	01-sty-20	30-wrz-21	31-gru-20
	30-wrz-21	30-wrz-20		
Zambut	-	14	-	-
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	33	33	4	4
Zakup produktów i usług	33	47	4	4

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	31-gru-20	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	30-wrz-21
Sanwil Holding S.A.	7 317	3 000	(3 536)	328	(416)	6 693
VALUE FIZ	4 554	-	(4 300)	111	(365)	-
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	11 871	3 000	(7 836)	439	(781)	6 693

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-21	01-sty-20	30-wrz-21	31-gru-20
	30-wrz-21	30-wrz-20		
VALUE FIZ	-	(1 917)	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	(1 917)	-	-

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

Grupa w okresie sprawozdawczym nie tworzyła odpisów aktualizujący z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2021 roku

WIKANA S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

za okres 01.01.2020 - 30.09.2020



Lublin, dnia 29 listopada 2021 r.

7. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2021 r. w tysiącach złotych	Nota	01-sty-21	01-lip-21	01-sty-20	01-lip-20
		30-wrz-21 (dane niebadane)	30-wrz-21 (dane niebadane)	30-wrz-20 (dane niebadane)	30-wrz-20 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży		32 248	2 033	2 481	709
Koszt własny sprzedaży		(23 650)	(1 780)	(1 165)	(302)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		8 598	253	1 316	408
Koszty sprzedaży		(6)	-	(12)	(2)
Koszty ogólnego zarządu		(904)	(262)	(759)	(191)
Pozostałe przychody operacyjne		78	5	255	127
Pozostałe koszty operacyjne		(452)	(12)	(432)	(12)
Zyski (Straty) z inwestycji		10 055	1 579	10 028	52
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		17 369	1 563	10 396	381
Koszty finansowe		(2 363)	(732)	(773)	(177)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		15 006	831	9 623	204
Podatek dochodowy		(4 942)	130	(612)	-
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		10 064	961	9 011	204
Działalności zaniechana					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-	-
Zysk/(Strata) netto		10 064	961	9 011	204
Inne całkowite dochody (netto)					
Aktualizacja wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży		-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem		10 064	961	9 011	204
Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,51	0,05	0,46	0,02
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,51	0,05	0,46	0,02
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,51	0,05	0,46	0,02
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,51	0,05	0,46	0,02

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2021 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 30 września 2021 r.					
w tysiącach złotych	Nota	30-wrz-21 (dane niebadane)	30-cze-21 (dane niebadane)	31-gru-20	30-wrz-20 (dane niebadane)
Aktywa					
Aktywa trwałe					
Rzeczowe aktywa trwałe		4	5	8	11
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		627	637	609	646
Wartości niematerialne		86	98	-	-
Nieruchomości inwestycyjne		4 675	4 675	4 675	4 675
Udzielone pożyczki		68 494	59 334	32 041	7 033
Pozostałe inwestycje długoterminowe		20 402	20 387	20 382	10 383
Pozostałe aktywa długoterminowe		340	340	330	330
Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego		-	-	-	-
Aktywa trwałe razem		94 628	85 476	58 045	23 078
Aktywa obrotowe					
Zapasy	8.1	6 439	7 220	27 439	24 855
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		12 262	19 411	3 604	11 550
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		79	45	2 662	702
Aktywa obrotowe razem		18 780	26 677	33 705	37 107
Aktywa razem		113 408	112 153	91 750	60 185

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2021 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 30 września 2021 r. w tysiącach złotych	Nota	30-wrz-21 (dane niebadane)	30-cze-21 (dane niebadane)	31-gru-20	30-wrz-20 (dane niebadane)
Kapitał własny i zobowiązania					
Kapitał własny					
Kapitał zakładowy		39 510	39 530	39 530	39 530
Akcje własne		-	(16)	(16)	(16)
Kapitał z aktualizacji wyceny		6	6	6	6
Kapitał zapasowy		71 062	71 062	64 767	64 767
Kapitał rezerwowy		2 494	2 490	2 490	2 490
Zyski zatrzymane		(64 896)	(65 858)	(65 702)	(65 950)
Kapitał własny razem		48 176	47 214	41 075	40 827
Zobowiązania					
Zobowiązania z tyt. kredytów bankowych i pożyczek		10 701	13 391	9 661	2 036
Zobowiązania z tytułu obligacji		22 000	22 000	22 000	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		417	434	407	451
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego		469	445	342	365
Rezerwy	8.2	-	-	-	-
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	8.2	-	-	-	1
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		54	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem		33 641	36 270	32 410	2 853
Zobowiązania z tyt. kredytów bankowych i pożyczek		9 469	9 374	14 439	11 876
Zobowiązania z tytułu obligacji		-	-	12	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		160	152	159	151
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	3 481	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		21 528	15 138	3 595	4 353
Rezerwy	8.2	434	524	60	125
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	8.2	105	105	60	125
Przychody przyszłych okresów		-	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		31 591	28 669	18 265	16 505
Zobowiązania razem		65 232	64 939	50 675	19 358
Kapitał własny i zobowiązania razem		113 408	112 153	91 750	60 185

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2021 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 01 stycznia do 30 września 2021 r. w tysiącach złotych	01-sty-21 30-wrz-21 (dane niebadane)	01-sty-20 30-wrz-20 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk brutto za okres	15 006	9 623
Korekty		
Amortyzacja	64	107
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(9 699)	(2 237)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej		
Koszty finansowe	2 359	710
Reklasyfikacja zapasów do nieruchomości inwestycyjnych		
Zmiana stanu zapasów	21 000	(5 092)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(592)	(4 099)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	374	51
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(887)	3 944
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		(5)
Podatek zapłacony	(4 989)	645
Pozostałe korekty	(72)	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	22 564	3 647
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane		44
Dywidendy otrzymane	19 740	2 121
Nabycie wart. niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		
Nabycie aktywów finansowych	(115)	(115)
Pożyczki udzielone	(70 886)	(4 429)
Spłata udzielonych pożyczek	35 372	369
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(15 887)	(2 010)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wydatki na nabycie akcji własnych	(20)	(59)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	14 200	1 729
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(17 812)	(1 442)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(36)	(148)
Odsetki zapłacone	(2 629)	(1 127)
Dywidenda wypłacona akcjonariuszom jednostki dominującej	(2 963)	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(9 260)	(1 047)
Przepływy pieniężne netto, razem	(2 583)	590
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	2 663	114
Środki pieniężne na koniec okresu	79	704
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	0	23

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2021 roku

Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2021 r.							
w tysiącach złotych (dane niebadane)	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2020 r.	40 030	(266)	64 767	2 300	6	(74 961)	31 876
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	9 011	9 011
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	9 011	9 011
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	250	-	(310)	-	-	(60)
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	(500)	-	-	500	-	-	-
Kapitał własny na dzień 30 września 2020 r.	39 530	(16)	64 767	2 490	6	(65 950)	40 827
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2021 r.	39 530	(16)	64 767	2 490	6	(65 702)	41 075
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	10 064	10 064
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	10 064	10 064
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	6 295	-	-	(6 295)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(2 963)	(2 963)
Obniżenie kapitału	(20)	16	-	4	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 30 września 2021 r.	39 510	-	71 062	2 494	6	(64 896)	48 176

Piotr Kwaśniewski
 /Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
 /Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2021 roku

8. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

8.1. Zapasy

w tysiącach złotych	30-wrz-21	31-gru-20
Produkcja w toku	6 439	27 439
Wyroby gotowe	-	-
	6 439	27 439

Podział zapasów na dzień 30 września 2021 roku

w tysiącach złotych	Produkcja w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	416	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	210	-
Inwestycja Lublin Niecała 7	4 580	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	1 233	-
	6 439	-

Wartość odpisów aktualizujących zapasy na dzień 30 września 2021 r. wyniosła 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2020 r.: 67 tys. zł). Spółka nie dokonała nowych odpisów w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem.

8.2. Rezerwy

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2021 r.	-	-	61	61
Zwiększenia/Utworzenie	419	-	44	463
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(89)	-	-	(89)
Wartość na dzień 30 września 2021 r.	330	-	105	435
Część długoterminowa	330	-	105	435
Część krótkoterminowa	-	-	-	-
Wartość na dzień 31 grudnia 2020 r.	-	-	61	61
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	-	-	61	61

8.3. 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-21 30-wrz-21	01-sty-20 30-wrz-20	30-wrz-21	30-cze-21
Sprzedaż produktów i usług	39 667	2 878	3 202	10 745

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-21 30-wrz-21	01-sty-20 30-wrz-20	30-wrz-21	30-cze-21
Zakup produktów i usług				
Zakup produktów i usług	758	5 674	21	314

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
		31-gru-20	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)						
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	32 041	70 886	(35 372)	942	(3)	68 494

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
		31-gru-20	Zaciągnięcia	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)						
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	17 838	14 200	(17 803)	520	(968)	13 787

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2021 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 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2021 – 30.09.2021 r.

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

Zarząd Spółki wskazuje, że na przestrzeni pierwszych trzech kwartałów 2021 r. oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji w Grupie Kapitałowej miały miejsce następujące zmiany:

- zawiązanie spółki celowej pod firmą: EJENDOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która została zarejestrowana przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 11 lutego 2021 r.;
- przekształcenie w dniu 23 kwietnia 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA SIGMA Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 28 kwietnia 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA BETA Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 28 kwietnia 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KLONOWE OSIEDLE Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 28 kwietnia 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 29 kwietnia 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA BETULA Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 30 kwietnia 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA GAMMA Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 30 kwietnia 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA KOMERC Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 19 maja 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 6 września 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA JOTA Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 9 września 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 24 września 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.;

- przekształcenie w dniu 29 września 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA SALIX Sp. z o.o.

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

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

Poza umowami znaczącymi dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej, o których mowa w punkcie 14 niniejszego sprawozdania, za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce na przestrzeni III kwartałów 2021 r., Zarząd Spółki uznaje:

- otrzymanie w dniu 4 stycznia 2021 r. przez Spółkę od większościowego akcjonariusza, tj. Value Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Warszawie („Fundusz”), podpisanego aneksu do umowy pożyczki zawartej przez Spółkę i Fundusz w dniu 31 sierpnia 2017 r., z późn. zm., zmieniającego termin spłaty pożyczki z określonego na dzień 31 grudnia 2020 r. na dzień 31 grudnia 2021 r. (raport bieżący nr 1/2021);
- otrzymanie w dniu 4 stycznia 2021 r. przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS Spółka Komandytowo-Akcyjna podpisanych przez jedyne obligatariusza, posiadającego wyemitowane przez ww. spółkę obligacje serii B (dalej: „Obligacje”), stosownych dokumentów dotyczących zmiany warunków emisji Obligacji polegającej na zmianie terminu wykupu 22 000 sztuk Obligacji z określonego na dzień 31 grudnia 2020 r. na dzień 5 stycznia 2021 r. oraz na aktualizacji zapisów wynikających z powyższej zmiany (raport bieżący nr 2/2021);
- dokonanie w dniu 5 stycznia 2021 r. przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS Spółka Komandytowo-Akcyjna wykupu 22 000 sztuk obligacji serii B (raport bieżący nr 3/2021);
- podjęcie w dniu 29 kwietnia 2021 r. przez Zarząd Spółki uchwały w sprawie zarekomendowania Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu wypłaty dywidendy w wysokości 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) na jedną akcję (raport bieżący nr 12/2021);
- dokonanie w dniu 12 maja 2021 r. całkowitej przedterminowej spłaty umowy pożyczki zawartej w dniu 31 sierpnia 2017 r. przez Spółkę, jako Pożyczkobiorcę, z większościowym akcjonariuszem większościowym Spółki, tj. Value Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym z wydzielonym Subfunduszem 1, jako Pożyczkodawcą (raport bieżący nr 15/2021);
- dokonanie w dniu 16 lipca 2021 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. wcześniejszej całkowitej spłaty kredytów udzielonych jej w dniu 6 marca 2020 r. przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, Oddział w Przemyślu, w łącznej wysokości 14 mln zł na podstawie umowy nieodnawialnego kredytu obrotowego – deweloperskiego oraz umowy obrotowego odnawialnego kredytu rewolwingowego (raport bieżący nr 24/2021);
- dokonanie w dniu 20 sierpnia 2021 r. przez WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k. dokonania wcześniejszej całkowitej spłaty kredytów udzielonych jej na podstawie otrzymanej w dniu 22 września 2020 r. od mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowy kredytu na kredyt budowlany i kredyt VAT w łącznej wysokości 24 mln zł (raport bieżący nr 27/2021).

12. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

Spółka nie publikuje prognoz wyników.

13. Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Liczba akcji WIKANA S.A. będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących prezentuje poniższa tabela.

	Liczba akcji/głosów na WZ Spółki (SZT.)	Wartość nominalna akcji (PLN)	Udział w kapitale Spółki/głosach na WZ Spółki (%)
Zarząd, w tym:	192 000	384 000	0,97%
Chołota Paweł	80 000	160 000	0,40%
Kwaśniewski Piotr	112 000	224 000	0,57%
Rada Nadzorcza, w tym:	524 815	1 049 630	2,66%
Buchajski Adam	524 815	1 049 630	2,66%
Razem:	716 815	1 433 630	3,63%

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

14. Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej

Na przestrzeni pierwszych III kwartałów 2021 roku spółki z Grupy Kapitałowej, poza umowami przenoszącymi własność lokali, były stronami także następujących umów handlowych:

- zawartej w dniu 29 stycznia 2021 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. z siedzibą w Lublinie z Nadszańskim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Stalowej Woli umowy nieodnawialnego kredytu obrotowego – deweloperskiego w kwocie 5 700 tys. zł z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o numerze roboczym „B2”, realizowanego przez ww. spółkę w ramach drugiego etapu inwestycji pod nazwą: „Parkowa Dzielnica” przy ul. Stanisława Leszczyńskiego w Przemyślu (raport bieżący nr 6/2021);
- zawartej w dniu 10 lutego 2021 r. przez WIKANA AGO Sp. z o.o. z Wykonawcą umowy o wykonanie prac budowlanych w zakresie stanu surowego wraz ze ściankami działowymi na terenie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego roboczo numerem B3 z garażami podziemnymi wielostanowiskowymi, murami oporowymi oraz zjazdami do garaży podziemnych, realizowanego przez ww. spółkę w ramach pierwszego etapu inwestycji pod nazwą: „Klonowe Osiedle” przy ul. Cisowej w Świdniku (raport bieżący nr 7/2021);
- zawartej w dniu 2 marca 2021 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k. z Wykonawcą umowy o wykonanie prac budowlanych w zakresie stanu surowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym oznaczonym roboczo numerem B1 z garażem podziemnym wielostanowiskowym, infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, realizowanym przez ww. spółkę w ramach pierwszego etapu inwestycji pod nazwą: „Nowe Bronowice” przy ul. Wrońskiej w Lublinie (raport bieżący nr 8/2021);
- zawartej w dniu 2 marca 2021 r. przez WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k. z Wykonawcą umowy o wykonanie prac budowlanych w zakresie wykonania stanu surowego, wraz ze ściankami działowymi, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym oznaczonym roboczo numerem B3 z garażem podziemnym wielostanowiskowym, infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, realizowanym przez ww. spółkę w ramach drugiego etapu inwestycji pod nazwą: „WIKANA RESIDENCE” przy Al. Kraśnickiej w Lublinie (raport bieżący nr 9/2021);

- zawartej w dniu 28 maja 2021 r. przez WIKANA PRIM Sp. z o.o. z podmiotem niepowiązanim kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA umowy, na podstawie której wspomniana spółka nabyła niezabudowaną nieruchomość położoną w Tomaszowie Lubelskim o łącznej powierzchni 1,0674 ha (raport bieżący nr 16/2021);
- zawartej w dniu 30 czerwca 2021 r. przez WIKANA KOMERC Sp. z o.o. z podmiotem niepowiązanim kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA przedwstępnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości komercyjnej położonej w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 57, wraz z prawem odrębnej własności znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości budynku w postaci pawilonu handlowo – usługowego (raport bieżący nr 21/2021);
- zawartej w dniu 2 lipca 2021 r. przez WIKANA PROJECT Sp. z o.o. z Wykonawcą umowy o roboty budowlane w zakresie kompleksowego wykonania stanu surowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego roboczo numerem A1 z garażem podziemnym wielostanowiskowym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, realizowanego przez Spółkę w ramach pierwszego etapu inwestycji pod nazwą: „Factory Park” przy ul. Fabrycznej w Zamościu (raport bieżący nr 22/2021);
- otrzymanej w dniu 19 lipca 2021 r. przez WIKANA AGO Sp. z o.o. od Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie podpisanej umowy o kredyt obrotowy - deweloperski w kwocie 17.895 tys. zł oraz podpisanej umowy o kredyt rewolwingowy do kwoty 500 tys. zł., z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B3”, realizowanego przez wspomnianą spółkę w ramach inwestycji pn. „Klonowe Osiedle” w Świdniku przy ul. Cisowej (raport bieżący nr 25/2021);
- zawartej w dniu 29 lipca 2021 r. przez WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o. z Gminą Miasta Radomia umowy, na podstawie której wspomniana spółka nabyła niezabudowaną nieruchomość położoną w Radomiu o powierzchni 0,3639 ha (raport bieżący nr 26/2021);
- zawartej w dniu w dniu 27 sierpnia 2021 roku przez Spółkę z podmiotem niepowiązanim kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA umowy o wykonanie robót budowlanych etapów B2, B3, B4 i B5 inwestycji realizowanej przez Spółkę przy ul. Niecałej w Lublinie (raport bieżący nr 28/2021);
- zawartego w dniu 27 września 2021 r. przez WIKANA KOMERC Sp. z o.o. z PKO Leasing Spółka Akcyjna porozumienia o rozwiązaniu umowy leasingu i umowy dzierżawy nieruchomości komercyjnej położonej w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 57 (dalej: „Nieruchomość”), zabudowanej budynkiem handlowo – usługowym oraz innymi naniesieniami, oraz umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości, wraz z własnością budynku i budowli, stanowiących odrębne nieruchomości (raport bieżący nr 30/2021).
- zawartej w dniu w dniu 19 października 2021 r. przez WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o. z Bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie umowy kredytu inwestorskiego w kwocie 18,4 mln zł oraz umowy kredytu obrotowego odnawialnego w kwocie 1 mln zł, z przeznaczeniem na realizację zadania inwestycyjnego, polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego pod roboczym numerem „B1”, realizowanego przez Kredytobiorcę przy ul. Wrońskiej w Lublinie w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „NOWE BRONOWICE” (raport bieżący nr 33/2021);
- zawartej w dniu 26 października 2021 r. przez WIKANA MERITUM Sp. z o.o. z Gminą Miasta Tarnowa umowy, na podstawie której wspomniana spółka nabyła nieruchomość położoną w Tarnowie o łącznej powierzchni 3,0551 ha (raport bieżący nr 34/2021),
- zawartej w dniu 10 listopada 2021 r. przez WIKANA BETULA Sp. z o.o. z Wykonawcą umowy o roboty budowlane w zakresie wykonania stanu surowego wraz ze ściankami działowymi budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego roboczo numerem „B1” z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, realizowanego przez Spółkę w ramach pierwszego etapu

inwestycji pod nazwą: „Delia Park” przy ul. Bohaterów Monte Cassino w Zamościu (raport bieżący nr 35/2021).

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

W okresie sprawozdawczym, jak i do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, z podmiotami powiązаныmi 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 6.7. informacji dodatkowej do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w kolumnie zabezpieczenia.

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

17. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej

W okresie zakończonym 30 września 2021 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową.

Na dzień 30 września 2021 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosi 70 267 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, leasingu finansowego, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 42 577 tys. zł w głównej mierze odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna lokali mieszkalnych w realizowanych i niezakończonych projektach deweloperskich). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 77 193 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 34 616 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z przyjętą metodologią rozliczania projektów deweloperskich (zgodnie z MSSF 15) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po podpisaniu aktów notarialnych przez klientów. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców lokali mieszkalnych byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań, np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu Spółki należy zdecydowanie wykluczyć.

W okresie pierwszych trzech kwartałów 2021 roku i do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich przygotowuje się do rozpoczęcia realizacji kolejnych projektów deweloperskich zlokalizowanych w województwach lubelskim i podkarpackim.

Sprzedaż deweloperska w III kwartałach 2021 w podziale ze względu na lokalizację przedstawia się następująco:

Miasto	Mieszkania		Lokale usługowe	
	Liczba	PUM	Liczba	PU
Lublin	75	4 033	10	355
Rzeszów	83	5 181		
Tarnobrzeg	28	1 642		
Zamość	9	416		
Przemyśl	33	1 572		
SUMA	228	12 844	10	355

Sprzedaż deweloperska w III kwartałach 2021 w podziale na inwestycje przedstawia się następująco:

Inwestycja	Planowany termin zakończenia projektu* (kwartał i rok)	Mieszkania		Lokale usługowe	
		Liczba	PUM	Liczba	PU
Nova Targowa B	III kwartał 2021	28	1 642		
Osiedle Marina B4, B5	Zakończony	3	192		
Osiedle Marina A4, A5	Zakończony			1	79
Wikana Residence B1, B2	II kwartał 2022	37	2 219	9	276
Wikana Residence B3, B4	II kwartał 2023	10	518		
Klonowe Osiedle B3	IV kwartał 2022	25	1 104		
Zielone Tarasy C, D	Zakończony	1	83		
Wikana Square A	Zakończony	43	2 649		
Wikana Square B	Zakończony	39	2 449		
Parkowa Dzielnica M1	Zakończony	1	75		
Parkowa Dzielnica M2	I kwartał 2022	32	1 497		
Factory Park A1	II kwartał 2023	9	416		
SUMA		228	12 844	10	355

* oczekiwany termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie

Poniżej Spółka zamieszcza zestawienie aktualnie realizowanych projektów deweloperskich:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2021)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Lublin					
Wikana Residence B1, B2	84	4 789	64	17.01.2020	30.03.2022
Wikana Residence B3, B4	88	5 008	10	22.02.2021	31.12.2022
Nowe Bronowice B1	112	5 009		11.03.2021	31.12.2022
Przemyśl					
Parkowa Dzielnica M2	48	2 059	32	01.08.2020	28.02.2022
Świdnik					
Klonowe Osiedle B3	108	5 986	25	25.02.2021	30.06.2022
Zamość					
Factory Park A1	68	3 381	9	15.07.2021	31.03.2023
SUMA	508	26 232	140		

Oferta lokali (na dzień 30 września 2021 r.):

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PU (tys. m ²)	Liczba	PU (tys. m ²)	
Wikana Residence B1, B2	20	1 544	84	4 789	31.05.2022
Wikana Residence B3, B4	78	4 490	88	5 008	31.12.2022
Nowe Bronowice B1	112	5 009	112	5 009	31.12.2022
Klonowe Osiedle B3	83	4 882	108	5 986	30.06.2022
Nova Targowa B	17	1 081	75	4 385	Zakończona
Parkowa Dzielnica M2	16	562	48	2 059	28.02.2022
Wikana Square A	10	858	138	8 239	Zakończona
Wikana Square B	12	1 212	142	8 490	Zakończona
Zielone Tarasy C, D	5	387	46	3 104	Zakończona
Factory Park A1	59	2 965	68	3 381	31.03.2023
SUMA	412	22 990	909	50 450	

Przekazania lokali w III kwartałach 2021 r.

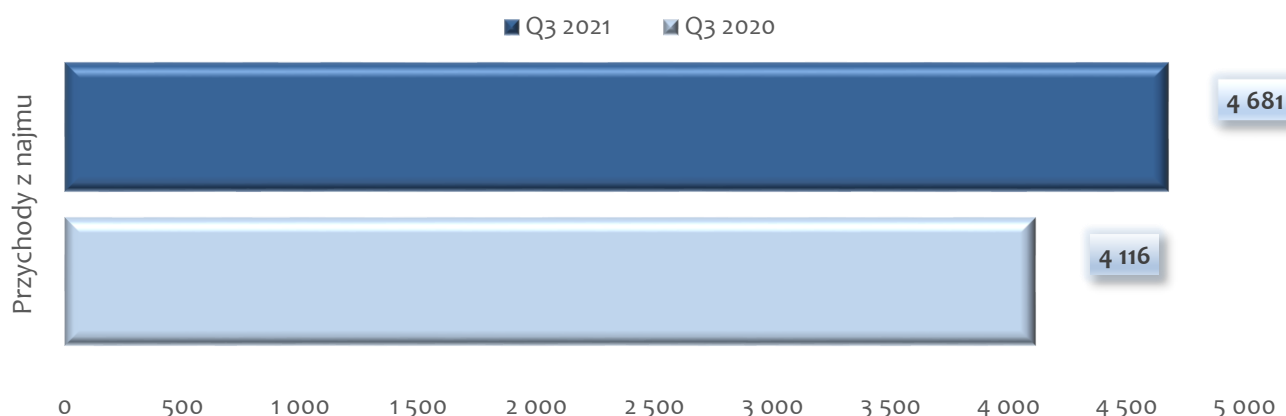
Projekt	Lokale przekazane klientom	
	Liczba (szt.)	PU (tys. m ²)
Osiedle Marina B4, B5	3	191
Osiedle Marina B1, B7, B8	18	963
Osiedle Marina A4, A5	1	79
Wikana Square A	121	6 973
Wikana Square B	120	6 611
Zielone Tarasy O, P, R, S	4	267
Parkowa Dzielnica M1	1	75
Nova Targowa B	5	230
SUMA	273	15 389

Lokale pozostałe do przekazania (według stanu na dzień 30 września 2021 r.):

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (m ²)	Wartość umów (tys. zł)	
Wikana Square A	7	409	3 262	Zakończona
Wikana Square B	10	668	5 252	Zakończona
Zielone Tarasy C, D	6	488	2 274	Zakończona
Zielone Tarasy O, P, R, S	1	96	489	Zakończona
Wikana Residence B1, B2	64	3 256	27 045	31.05.2022 r.
Wikana Residence B3, B4	10	518	4 911	31.04.2023 r.
Klonowe Osiedle B3	25	1 104	6 715	31.12.2022 r.
Parkowa Dzielnica M2	32	1 497	6 728	28.02.2022 r.
Nova Targowa B	53	3 074	14 342	Zakończona
Factory Park A1	9	416	2 495	30.03.2023 r.
SUMA	217	11 525	73 512	

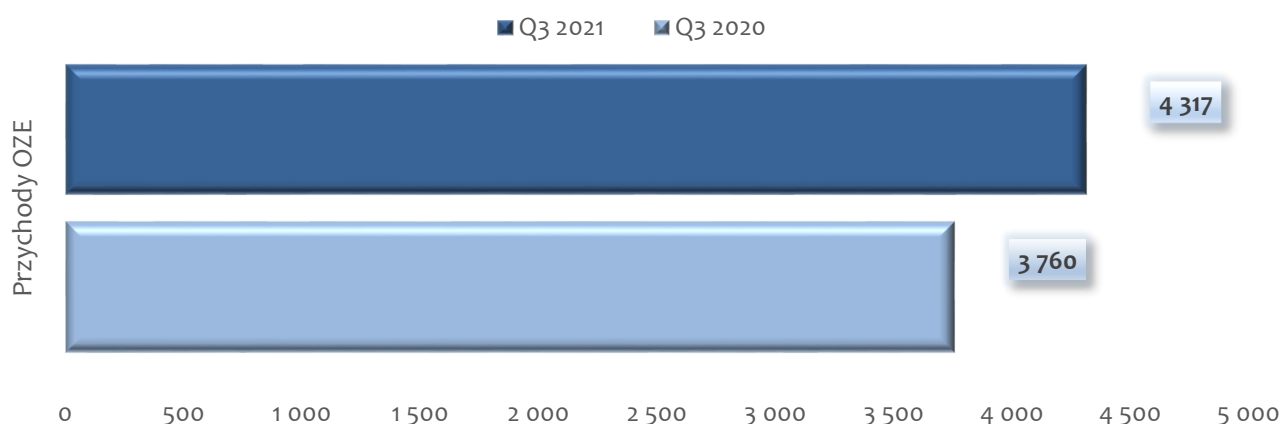
Przychody z segmentu najmu powierzchni komercyjnych w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2021 r. wyniosły 4 681 tys. zł. (w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2020 r. 4 116 tys. zł).

PRZYCHODY Z NAJMU (W TYS. PLN)



W okresie od 1 stycznia do 30 września 2021 r. Grupa Kapitałowa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 4 317 tys. zł (w okresie od 1 stycznia do 30 września 2020 r. 3 760 tys. zł).

PRZYCHODY Z SEGMENTU ENERGII ODNAWIALNEJ (W TYS. PLN)



W wyniku powyższego Grupa Kapitałowa wypracowała w okresie sprawozdawczym 121 255 tys. zł przychodów względem 56 789 tys. zł w okresie porównawczym. Przy jednoczesnym zwiększeniu kosztu własnego sprzedaży z 42 624 tys. zł (za III kwartały 2020 r.) do 72 998 tys. zł, w okresie sprawozdawczym osiągnięto skonsolidowany zysk brutto na sprzedaży w wysokości 48 257 tys. zł (14 165 tys. zł za III kwartały 2020 r.). Grupa Kapitałowa zakończyła pierwsze trzy kwartały 2021 r. zyskiem netto na poziomie 33 952 tys. zł (względem zysku netto na poziomie 3 947 tys. zł po III kwartały 2020 r.).

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 lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie lub wprowadzonych do oferty Grupy Kapitałowej po 30.09.2020 roku,
- wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 30.09.2021 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach,
- wpływy z wynajmu powierzchni w posiadanych obiektach komercyjnych,
- procesu dezinvestycji obejmującego zbycie wybranych aktywów, w ramach przyjętego przez Zarząd Spółki planu optymalizacji struktury aktywów, poprzez sprzedaż wybranych składników majątku trwałego (np. istniejących nieruchomości niedeweloperskich lub niektórych projektów niemieszkalniowych).

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

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

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

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

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

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2021 roku