

WIKANA S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres 01.01.2018-31.12.2018



Lublin, 12 kwietnia 2019 r.

Spis treści

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Sprawozdanie z całkowitych dochodów | 4 |
| 2. | Sprawozdanie z sytuacji finansowej..... | 5 |
| 3. | Sprawozdanie z przepływów pieniężnych..... | 7 |
| 4. | Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym | 9 |
| 5. | Dodatkowe informacje i objaśnienia | 10 |
| 5.1. | Dane Spółki | 10 |
| 5.2. | Oświadczenie o zgodności z MSSF | 10 |
| 5.3. | Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie | 10 |
| 5.4. | Podstawa sporządzania sprawozdania finansowego | 17 |
| 5.5. | Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości | 17 |
| 5.6. | Ustalanie wartości godziwej | 26 |
| 5.7. | Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe | 26 |
| 5.8. | Sezonowość | 26 |
| 5.9. | Zmiany zasad rachunkowości | 26 |
| 6. | Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego | 27 |
| 6.1. | Sprawozdawczość segmentów działalności..... | 27 |
| 6.2. | Przychody ze sprzedaży | 29 |
| 6.3. | Pozostałe przychody operacyjne..... | 29 |
| 6.4. | Koszty w układzie rodzajowym..... | 29 |
| 6.5. | Pozostałe koszty operacyjne | 30 |
| 6.6. | Zyski z inwestycji..... | 30 |
| 6.7. | Koszty finansowe | 30 |
| 6.8. | Podatek dochodowy..... | 30 |
| 6.9. | Rzeczowe aktywa trwałe | 32 |
| 6.10. | Wartości niematerialne | 34 |
| 6.11. | Nieruchomości inwestycyjne | 35 |
| 6.12. | Pozostałe inwestycje długoterminowe | 36 |
| 6.13. | Krótkoterminowe aktywa finansowe (pożyczki udzielone)..... | 38 |
| 6.14. | Pozostałe aktywa długoterminowe | 38 |
| 6.15. | Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży | 38 |
| 6.16. | Podatek odroczony | 38 |
| 6.17. | Zapasy | 40 |
| 6.18. | Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 40 |
| 6.19. | Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 41 |
| 6.20. | Akcje i akcjonariat..... | 41 |
| 6.21. | Zysk przypadający na jedną akcję | 42 |
| 6.22. | Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | 43 |
| 6.23. | Zobowiązania z tytułu obligacji..... | 45 |
| 6.24. | Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 45 |
| 6.25. | Zmiany wartości bilansowych zobowiązań związanych z finansowaniem działalności jednostki..... | 45 |
| 6.26. | Przychody przyszłych okresów | 45 |
| 6.27. | Rezerwy..... | 46 |

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

| | | |
|-------|--|----|
| 6.28. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 46 |
| 6.29. | Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem kursowym | 47 |
| 6.30. | Leasing Operacyjny | 52 |
| 6.31. | Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe | 52 |
| 6.32. | Zobowiązania warunkowe | 52 |
| 6.33. | Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej | 54 |
| 6.34. | Transakcje z podmiotami powiązаныmi | 55 |
| 6.35. | Podmioty zależne | 58 |
| 6.36. | Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego | 61 |
| 6.37. | Istotne informacje nt. działalności Spółki w okresie 1 stycznia 2018 - 31 grudnia 2018 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. | 61 |
| 6.38. | Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych | 62 |

1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

| Za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. | | | |
|---|------|---------------|----------------|
| w tysiącach złotych | Nota | 01-sty-18 | 01-sty-17 |
| | | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
| Działalność kontynuowana | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 6.2 | 10 668 | 7 237 |
| Koszt własny sprzedaży | 6.4 | (9 300) | (5 666) |
| Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży | | 1 368 | 1 571 |
| Koszty sprzedaży | 6.4 | (22) | (116) |
| Koszty ogólnego zarządu | 6.4 | (989) | (987) |
| Pozostałe przychody operacyjne | 6.3 | 437 | 272 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 6.5 | (640) | (2 524) |
| Zyski (Straty) z inwestycji | 6.6 | 768 | 867 |
| Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej | | 922 | (917) |
| Koszty finansowe | 6.7 | (1 019) | (1 999) |
| Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem | | (97) | (2 916) |
| Podatek dochodowy | 6.8 | - | - |
| Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy | | (97) | (2 916) |
| Działalność zaniechana | | - | - |
| Zysk/(Strata) netto | | (97) | (2 916) |
| Inne całkowite dochody | | | |
| Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty | | - | - |
| Aktualizacja wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży | | - | - |
| Inne całkowite dochody (netto) | | - | - |
| Całkowite dochody ogółem | | (97) | (2 916) |
| Zysk/(Strata) przypadająca na 1 akcję | | | |
| Podstawowa (zł) | 6.21 | (0,00) | (0,15) |
| Rozwodniona (zł) | 6.21 | (0,00) | (0,15) |

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 12 kwietnia 2019 roku

2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

| Na dzień 31 grudnia 2018 r. | | | |
|--|------|---------------|---------------|
| <i>w tysiącach złotych</i> | Nota | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
| Aktywa | | | |
| Aktywa trwale | | | |
| Rzeczowe aktywa trwale | 6.9 | 18 | 35 |
| Wartości niematerialne | 6.10 | 3 | 10 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 6.11 | 4 666 | 4 853 |
| Udzielone pożyczki | 6.12 | 7 111 | 9 578 |
| Pozostałe inwestycje długoterminowe | 6.12 | 10 929 | 10 985 |
| Pozostałe aktywa długoterminowe | 6.14 | 1 563 | 1 860 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 6.16 | - | - |
| Aktywa trwale razem | | 24 290 | 27 321 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Zapasy | 6.17 | 11 936 | 18 393 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 6.18 | 15 972 | 10 267 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 6.19 | 42 | 33 |
| Aktywa obrotowe razem | | 27 950 | 28 694 |
| Aktywa razem | | 52 240 | 56 015 |

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 12 kwietnia 2019 roku

| Na dzień 31 grudnia 2018 r. w tysiącach złotych | Nota | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
|---|------|---------------|---------------|
| Kapitał własny i zobowiązania | | | |
| Kapitał własny | | | |
| Kapitał zakładowy | 4 | 40 030 | 40 030 |
| Akcje własne | 4 | - | - |
| Kapitał z aktualizacji wyceny | 4 | 504 | 504 |
| Kapitał zapasowy | 4 | 67 067 | 67 067 |
| Zyski zatrzymane | 4 | (75 464) | (75 368) |
| Kapitał własny razem | | 32 137 | 32 233 |
| Zobowiązania | | | |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | 6.22 | 3 410 | 5 311 |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 6.23 | - | - |
| Rezerwy | 6.27 | 4 | 9 |
| <i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i> | 6.27 | 4 | 9 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | 6.16 | - | - |
| Pozostałe zobowiązania | 6.28 | 1 778 | 2 120 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | | 5 192 | 7 440 |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | 6.22 | 12 107 | 11 351 |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 6.23 | - | - |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | | - | - |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 6.28 | 1 666 | 2 044 |
| Rezerwy | 6.27 | 1 133 | 2 917 |
| <i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i> | 6.27 | 46 | 77 |
| Przychody przyszłych okresów | 6.26 | 5 | 30 |
| <i>w tym dotacje</i> | 6.26 | - | - |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | | 14 911 | 16 342 |
| Zobowiązania razem | | 20 103 | 23 782 |
| Kapitał własny i zobowiązania razem | | 52 240 | 56 015 |

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 12 kwietnia 2019 roku

3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| Za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. w tysiącach złotych | Nota | 01-sty-18 31-gru-18 | 01-sty-17 31-gru-17 |
|--|------|------------------------|------------------------|
| Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | |
| Zysk/Strata netto za okres | | (97) | (2 916) |
| Zapłacony podatek dochodowy | | - | - |
| Odroczony podatek dochodowy | 6.16 | - | - |
| <i>Korekty</i> | | | |
| Amortyzacja | 6.4 | 24 | 40 |
| Przychody z tytułu odsetek | | (513) | (535) |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | | 60 | 464 |
| Zysk z tyt. przydziału nowych udziałów w spółkach zależnych | | 57 | - |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego | 6.16 | - | - |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | 6.16 | - | - |
| Koszty finansowe | | 957 | 1 979 |
| (Zysk)/Strata na działalności inwestycyjnej | | (28) | - |
| Zmiana stanu zapasów | | 6 457 | 722 |
| Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności | | (7 819) | (31 551) |
| Zmiana stanu rezerw | 6.27 | (1 789) | 1 778 |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów | | 312 | 23 443 |
| Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów | | (25) | 30 |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | | (2 404) | (6 546) |
| Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | |
| Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | | 155 | - |
| Nabycie innych aktywów finansowych | | - | (74) |
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych | | - | (4) |
| Odsetki otrzymane | | 220 | 2 901 |
| Pożyczki udzielone | | (935) | (18 351) |
| Pożyczki spłacone | | 3 465 | 2 286 |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | | 2 905 | (13 242) |
| Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | |
| Wykup obligacji | | | (7 612) |
| Zaciągnięcie kredytów i pożyczek | | 660 | 31 978 |
| Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek | | (745) | (3 461) |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | | | - |
| Odsetki zapłacone | | (407) | (1 126) |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | | (492) | 19 779 |
| Przeplwy pieniężne netto, razem | | 9 | (9) |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | | 33 | 42 |
| Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | | - | - |
| Środki pieniężne na koniec okresu | | 42 | 33 |
| Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania | | - | - |

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

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 12 kwietnia 2019 roku

4. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

| <i>w tysiącach złotych</i> | Kapitał zakładowy | Akcje Własne | Kapitał zapasowy | Kapitał z aktualizacji wyceny | Zyski (straty) zatrzymane | Kapitał własny razem |
|---|----------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2017 r. | 40 030 | - | 67 067 | 504 | (72 452) | 35 149 |
| Całkowite dochody | - | - | - | - | (2 916) | (2 916) |
| – Wynik za okres | - | - | - | - | (2 916) | (2 916) |
| – Inne dochody | - | - | - | - | - | - |
| Zbycie akcji własnych | - | - | - | - | - | - |
| Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2017r. | 40 030 | - | 67 067 | 504 | (75 368) | 32 233 |
| Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018 r. | 40 030 | - | 67 067 | 504 | (75 368) | 32 233 |
| Całkowite dochody | - | - | - | - | (97) | (97) |
| – Wynik za okres | - | - | - | - | (97) | (97) |
| – Inne dochody | - | - | - | - | - | - |
| Zbycie akcji własnych | - | - | - | - | - | - |
| Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2018 r. | 40 030 | - | 67 067 | 504 | (75 464) | 32 137 |

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 12 kwietnia 2019 roku

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

5. Dodatkowe informacje i objaśnienia

5.1. Dane Spółki

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

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

Przedmiotem działalności Spółki zgodnie ze statutem są:

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

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2018 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku.

5.2. Oświadczenie o zgodności z MSSF

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki w ciągu 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. Pomimo straty netto odnotowanej przez Spółkę w 2018 roku w okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania zdaniem Zarządu Spółki nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

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

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

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za 2018 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego za 2017 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównawczego.

Zmiany wynikające ze zmian MSSF

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe

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

- Zmiana w MSR 40 Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych

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

- MSSF 9 Instrumenty finansowe

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

- MSSF 15 Przychody z umów z klientami

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

- Doprecyzowanie zapisów MSSF 15: Przychody z umów z klientami

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

Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Spółkę

Spółka nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2017 roku.

Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)

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

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

- MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts

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

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

- MSSF 16 Leasing

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

Spółka zastosuje nowy standard od 01 stycznia 2019 r..

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

- 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).

Spółka zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2021 r.

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

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

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

- KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego

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

Spółka zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2019 r.

- Zmiana w MSSF 9: Przedpłaty z ujemną rekompensatą

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

Spółka zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2019 r.

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

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

Spółka zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2019 r.

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

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

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

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

Spółka zastosuje zmienione standardy od 1 stycznia 2019 r.

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

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

Spółka zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2019 r.

- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek

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

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

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

Spółka zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2020 r.

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

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

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

Spółka zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2020 r.

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

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

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

Wpływ zastosowania nowych standardów na sprawozdanie finansowe za 2018 roku

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

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe*

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

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

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

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

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

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

Instrumenty dłużne – Należności handlowe

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

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

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

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

Spółka dokonała analizy należności pod kątem ryzyka braku zapłaty.

Spółka stwierdza że zastosowanie standardu nie wpłynęło w istotny sposób na sprawozdanie finansowe Spółki.

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

Instrumenty dłużne - Pożyczki udzielone

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

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

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

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

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

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

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

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

Spółka posiada również – zaliczane do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie – środki pieniężne. Wdrożenie standardu nie wpłynęło na podstawę ich wyceny, zmianie uległa tylko kategoria – zgodnie z MSR 39 zaliczono je do kategorii „Pożyczki i należności”. W przypadku udziałów w innych jednostkach – Spółka (nie posiada innych udziałów poza tymi w jednostkach zależnych) – poza zmianą klasyfikacji z „aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży” na „wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody” – nie dokonała żadnych zmian. Wszystkie posiadane udziały w spółkach zależnych są wycenione w cenie nabycia pomniejszonej o ew. odpis z tytułu utraty wartości.

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

- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*

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

Spółka zastosowała nowy standard od 1 stycznia 2018 roku z uwzględnieniem modelu 5 kroków w odniesieniu do portfela umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia) o podobnych cechach, jeśli jednostka racjonalnie oczekuje, i że wpływ na sprawozdanie finansowe zastosowania poniższych zasad nie będzie istotnie różnił się od zastosowania poniższych zasad w stosunku do pojedynczych umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia).

Wymogi identyfikacji umowy z klientem

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

Określenie ceny transakcyjnej

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

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

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

Ujęcie przychodów w momencie spełniania zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

W związku z przeprowadzoną analizą, w Spółka nadal ujmuje przychody ze sprzedaży w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Za moment ten Spółka uznaje koniec każdego okresu rozliczeniowego (miesiąc bądź kwartał) dla których świadczy usługi zgodnie z zawartymi umowami. W przypadku przeniesienia na klienta kontroli nad sprzedawanym lokalem, miejscem postojowym, schowkiem garażowym, komórką lokatorską lub innym elementem budynku lub jego części wspólnej, Spółka ujmuje przychody ze sprzedaży w momencie przeniesienia prawa własności.

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

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

Skutki wdrożenia MSSF 16 w WIKANA S.A.

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

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

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

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

Ponadto możliwe są do zastosowania dwa elementy uproszczenia dotyczące umów:

- Krótkoterminowych – krótkoterminowa umowa leasingu to umowa bez możliwości zakupu składnika aktywów, zawarta na okres krótszy niż 12 miesięcy od momentu rozpoczęcia umowy. Jeżeli jednostka zdecyduje się stosować uproszczenie dla danego składnika aktywów, to musi je stosować w sposób konsekwentny dla całej klasy aktywów stanowiących przedmiot leasingu.

- Niskowartościowych – podstawą oceny „niskiej” wartości powinna być wartość nowego składnika aktywów. Odnosi się to do umów leasingu dotyczących aktywów, których wartość nie przekraczała 5 tys. USD (kiedy były nowe), co może być traktowane jako górna granica uznania za przedmiot o niskiej wartości.

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

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

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

| Aktywa/grupy aktywów z tytułu prawa do użytkowania | Wartość (w tys. zł) na 01.01.2019 | ESP |
|--|-----------------------------------|-------|
| Najem siedziby firmy | 169 | 5,00% |

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

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

Zgodnie z zasadami wprowadzonymi przez MSSF 16 Spółka na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznała aktywo oraz zobowiązanie z powyższych tytułów. Po zastosowaniu MSSF 16 aktywa (prawa do użytkowania aktywów ujmowane w odpowiednich pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej – razem z odpowiednimi składnikami bazowymi, których dotyczą, np. środki trwałe, nieruchomości inwestycyjne) oraz zobowiązania Spółki z tytułu leasingu wzrosną o 169 tys zł.

Wpływ zastosowania MSSF 16 na wybrane wskaźniki zadłużenia:

| | 31.12.2018 | 01.01.2019 |
|--|------------|------------|
| Wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem | 61,5% | 61,2% |
| Wskaźnik zadłużenia ogólnego (zobowiązania ogółem/aktywa ogółem) | 28,5% | 28,8% |
| Wskaźnik struktury kapitału (kapitał własny/zobowiązania ogółem) | 159,9% | 158,3% |
| Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem/kapitał własny) | 62,6% | 63,1% |

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

W wyniku przeprowadzonej analizy umów leasingowych, Zarząd ocenia że zastosowanie nowego standardu nie będzie miało wpływu na prezentowane przez Spółkę wyniki finansowe i nie będzie potrzeby korygowania bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2019 roku. W wyniku wdrożenia standardu suma bilansowa Grupy wzrośnie o niecały 0,1 p.p., a wskaźnik zadłużenia Grupy (zobowiązania ogółem/suma bilansowa) o ok. 0,3 p.p.

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

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

5.4. Podstawa sporządzania sprawozdania finansowego

Podstawa wyceny

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

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w nocie 5.6.

Waluta funkcjonalna i prezentacja

Złoty polski jest walutą funkcjonalną Spółki.

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

Dokonane osądy i oszacowania

Profesjonalny osąd

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

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

Subiektywna ocena dokonana na dzień 31 grudnia 2018 r. dotyczy zobowiązań warunkowych (nota 6.32) oraz zobowiązań inwestycyjnych i kontraktowych (nota 6.31), klasyfikacji umów leasingowych (nota 6.30) oraz klasyfikacji posiadanych nieruchomości ze względu na oczekiwany sposób ich wykorzystywania (nota 6.11).

Niepewność szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Spółki dokonania szacunków, jako że wiele informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym nie może zostać wycenione w sposób precyzyjny. Zarząd weryfikuje przyjęte szacunki w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje lub doświadczenia z przeszłości. Dlatego też szacunki dokonane na 31 grudnia 2018 r. mogą zostać w przyszłości zmienione.

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

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

Data zatwierdzenia sprawozdania do publikacji

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 12 kwietnia 2019 r.

5.5. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Spółki, z wyjątkiem zmian wynikających z nowych standardów, które obowiązują od 1 stycznia 2018 r. i nie przewidują retrospektywnego ich zastosowania.

Waluty obce

– Transakcje w walucie obcej

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

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

danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

| w zł | Kurs na dzień 31.12.2018 | Kurs na dzień 31.12.2017 | Kurs średni w okresie 01.01.2018– 31.12.2018 | Kurs średni w okresie 01.01.2017– 31.12.2017 |
|------|-----------------------------|-----------------------------|---|---|
| EUR | 4,3000 | 4,1709 | 4,2669 | 4,2447 |
| USD | 3,7597 | 3,4813 | 3,6227 | 3,7439 |

Instrumenty finansowe

– Aktywa finansowe

Kwalifikacja aktywów finansowych

Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do następujących kategorii:

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

Kwalifikacja składnika aktywów finansowych jest uzależniona od:

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

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

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

Klasyfikacja aktywów finansowych wg MSR 39 i MSSF 9

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

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

Utrata wartości aktywów finansowych

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

Spółka stosuje następujące modele wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

- model ogólny (podstawowy),
- model uproszczony.

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

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

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

Do celów oszacowania oczekiwanej straty kredytowej Spółka wykorzystuje:

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

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

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

Wyksięgowanie aktywów finansowych

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

– **Zobowiązania finansowe**

Spółka klasyfikuje zobowiązania finansowe do kategorii:

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu to takie, które:

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

Wyksięgowanie zobowiązań finansowych

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

– **Kapitały własne**

Kapitał zakładowy

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

Kapitał zapasowy

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

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

Kapitał zapasowy w Spółce tworzony jest:

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

Kapitał rezerwowy

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

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

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

Nabyte akcje własne

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

Całkowite dochody

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

– **Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych**

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

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

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

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

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

– Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych

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

– Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

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

– Amortyzacja

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

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

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

Wartości niematerialne

– Wartości niematerialne

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

– Nakłady poniesione w terminie późniejszym

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

– Amortyzacja

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

- Oprogramowanie: od 2 do 10 lat.

– Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

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

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

Zapasy

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

Koszty projektu obejmują głównie:

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

- **Aktywa finansowe**

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

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

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

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

– Aktywa niefinansowe

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

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

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

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

Świadczenia pracownicze

– Program określonych składek

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

– Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

Rezerwy

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

Umowy rodzące obciążenia

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

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

Przychody

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

Wymogi identyfikacji umowy z klientem

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

Określenie ceny transakcyjnej

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

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

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

Ujęcie przychodów w momencie spełniania zobowiązań do wykonania świadczenia

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

– Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

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

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

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

– Sprzedaż towarów

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

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

– Świadczenie usług

Przychody z tytułu świadczenia usług, które można wiarygodnie oszacować oraz określić poziom realizacji, są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania lub w momencie wykonania usługi. W przypadku, kiedy wartości umowy nie da się wiarygodnie oszacować, przychody z tytułu umowy ujmuje się w stopniu, w jakim jest prawdopodobne, że poniesione w związku z

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

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

– Przychody z tytułu najmu

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

– Odsetki

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

Płatności z tytułu leasingu

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

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

Zyski z inwestycji i koszty finansowe

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

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

Podatek dochodowy

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

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

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

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

Zysk na akcję

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

Raportowanie segmentów działalności

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią działalności Spółki, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który

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

podlega ryzykom i czerpie korzyści odmienne niż inne segmenty. Podstawowy format raportowania Spółki bazuje na segmentach branżowych.

5.6. Ustalanie wartości godziwej

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności oraz pożyczki

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

Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

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

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

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

5.8. Sezonowość

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

5.9. Zmiany zasad rachunkowości

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

6. Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

6.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

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

Segmenty branżowe

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

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

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Informacje dotyczące obszarów geograficznych

| w tysiącach złotych | Rynek krajowy | | Razem | |
|-------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| Działalność kontynuowana | | | | |
| Przychody od odbiorców razem | 10 668 | 7 237 | 10 668 | 7 237 |

Aktywa trwałe

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

| w tysiącach złotych | Rynek krajowy | | Razem | |
|-----------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | 31-gru-18 | 31-gru-17 | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
| Aktywa trwałe | 4 687 | 4 898 | 4 687 | 4 868 |
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| Nakłady inwestycyjne | - | 3 | - | 3 |

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

W roku 2018 przychody z tytułu sprzedaży inwestycji pt. „OSIEDLE LESZCZYŃSKIEGO budynki M1, M2, M3, M4, M5” w Przemyślu do spółki zależnej WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. wynosiły 4 766 tys. zł, co stanowiło 44,68% przychodów operacyjnych Spółki. Ponadto, przychody z tytułu sprzedaży inwestycji pt. „OSIEDLE MARINA budynki B4-B5” w Lublinie w Rzeszowie do spółki zależnej WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. wynosiły 2 865 tys. zł, co stanowiło 26,86% przychodów operacyjnych Spółki.

W roku 2017 przychody z tytułu sprzedaży inwestycji pt. „OSIEDLE MARINA budynki B1, B2, B3, B6, B7, B8” w Lublinie do spółki zależnej WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. wynosiły 2 912 tys. zł, co stanowiło 40,24% przychodów operacyjnych Spółki. Ponadto, przychody z tytułu sprzedaży inwestycji pt. „ZIELONE TARASY” w Rzeszowie do spółki zależnej WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. wynosiły 745 tys. zł, co stanowiło 10,29% przychodów operacyjnych Spółki.

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

6.2. Przychody ze sprzedaży

| <i>w tysiącach złotych</i> | 01-sty-18 31-gru-18 | 01-sty-17 31-gru-17 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Przychody ze sprzedaży inwestycji deweloperskich do spółek zależnych | 7 811 | 4 101 |
| Przychody ze sprzedaży towarów | 560 | 13 |
| Przychody ze świadczenia pozostałych usług | 2 282 | 3 038 |
| Przychody ze sprzedaży produktów deweloperskich | - | 37 |
| Przychody z najmu | 15 | 48 |
| | 10 668 | 7 237 |

6.3. Pozostałe przychody operacyjne

| <i>w tysiącach złotych</i> | 01-sty-18 31-gru-18 | 01-sty-17 31-gru-17 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Przychody z tytułu spisania przeterminowanych zobowiązań | 241 | - |
| Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur) | 158 | 2 |
| Zysk ze zbycia aktywów trwałych | 28 | - |
| Rozwiązanie rezerw na sprawy sądowe | 7 | 41 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 3 | 16 |
| Spisanie zobowiązań | - | 39 |
| Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych | - | 123 |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | - | 51 |
| | 437 | 272 |

6.4. Koszty w układzie rodzajowym

| <i>w tysiącach złotych</i> | 01-sty-18 31-gru-18 | 01-sty-17 31-gru-17 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Amortyzacja | 28 | 44 |
| Zużycie materiałów i energii | 31 | 27 |
| Usługi obce | 2 293 | 2 701 |
| Podatki i opłaty | 107 | 136 |
| Wynagrodzenia | 1 224 | 1 140 |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 184 | 237 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | 98 | 173 |
| Koszty według rodzaju | 3 965 | 4 458 |
| Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych | 2 623 | 88 |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki | 3 660 | 2 224 |
| Koszt sprzedaży | (22) | (117) |
| Koszty ogólnego zarządu | (989) | (987) |
| Wartość sprzedanych towarów | 63 | - |
| Koszt własny sprzedaży | 9 300 | 5 666 |

6.5. Pozostałe koszty operacyjne

| <i>w tysiącach złotych</i> | 01-sty-18 31-gru-18 | 01-sty-17 31-gru-17 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Koszty odpisów aktualizujących należności i utworzenia rezerw | (229) | (203) |
| Koszty sprzedaży niestatutowej (refakturowanie) | (165) | (2) |
| Koszty sądowe i egzekucyjne | (97) | (61) |
| Koszty odpisów aktualizujących zapasy i środki trwałe | (70) | |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | (56) | (460) |
| Darowizny | (1) | - |
| Inne | (22) | (27) |
| Rezerwy na sprawy sądowe | - | (1 771) |
| | (640) | (2 524) |

6.6. Zyski z inwestycji

| <i>w tysiącach złotych</i> | 01-sty-18 31-gru-18 | 01-sty-17 31-gru-17 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek | 503 | 535 |
| Przychody z tytułu udzielonego zabezpieczenia | 265 | 266 |
| Inne | - | 66 |
| | 768 | 867 |

6.7. Koszty finansowe

| <i>w tysiącach złotych</i> | 01-sty-18 31-gru-18 | 01-sty-17 31-gru-17 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Pozostałe odsetki | (957) | (1 953) |
| Strata ze zbycia udziałów w spółce zależnej | (51) | - |
| Odsetki budżetowe | (6) | - |
| Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji | - | (29) |
| Inne | (5) | (17) |
| | (1 019) | (1 999) |

6.8. Podatek dochodowy

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

| <i>w tysiącach złotych</i> | 01-sty-18 | 01-sty-17 |
|----------------------------|------------------|------------------|
|----------------------------|------------------|------------------|

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

| | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
|---|-------------|----------------|
| Efektywna stopa podatkowa | | |
| Zysk netto za rok obrotowy | (97) | (2 916) |
| Podatek dochodowy | - | - |
| Zysk przed opodatkowaniem | (97) | (2 916) |
| Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową (19%) | 18 | 554 |
| Różnice przejściowe między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi | (540) | (788) |
| Straty podatkowe dla których nie utworzono aktywów z tytułu podatku odroczonego | 565 | 1 482 |
| Brak rozpoznania aktywów w poprzednich okresach (przeterminowane zobowiązania) | - | - |
| Różnice przejściowe dla których nie utworzono aktywów z tytułu podatku odroczonego (rezerwa na sprawy sądowe) | - | - |
| Różnice wynikające z udziału w zyskach spółek komandytowych | 409 | (903) |
| Trwałe różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi | (452) | (345) |
| Podatek dochodowy | 0 | 0 |
| Efektywna stopa podatkowa (%) | 0% | 0% |

6.9. Rzeczowe aktywa trwałe

| <i>w tysiącach złotych</i> | | | | | | | | |
|---|------------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------|
| | Grunty | Budynki i budowle | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Zaliczki na środki trwałe | Razem |
| Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych | | | | | | | | |
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r. | 1 | 275 | 160 | - | 43 | - | - | 479 |
| Nabycie | - | - | 4 | - | - | - | - | 4 |
| Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r. | 1 | 275 | 164 | - | 43 | - | - | 483 |
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r. | 1 | 275 | 164 | - | 43 | - | - | 483 |
| Nabycie | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r. | 1 | 275 | 164 | - | 43 | - | - | 483 |
| <i>w tysiącach złotych</i> | | | | | | | | |
| | Grunty | Budynki i budowle | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Zaliczki na środki trwałe | Razem |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości | | | | | | | | |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r. | (1) | (218) | (154) | - | (43) | - | - | (416) |
| Amortyzacja za okres | - | (24) | (8) | - | - | - | - | 32 |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 r. | (1) | (242) | (162) | - | (43) | - | - | (448) |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r. | (1) | (242) | (162) | - | (43) | - | - | (448) |
| Amortyzacja za okres | - | (16) | (1) | - | - | - | - | (17) |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r. | (1) | (258) | (163) | - | (43) | - | - | (465) |
| Wartość netto | | | | | | | | |
| Na dzień 1 stycznia 2017 r. | - | 57 | 6 | - | - | - | - | 63 |
| Na dzień 31 grudnia 2017 r. | - | 33 | 2 | - | - | - | - | 35 |
| Na dzień 1 stycznia 2018 r. | - | 33 | 2 | - | - | - | - | 35 |
| Na dzień 31 grudnia 2018 r. | - | 17 | 1 | - | - | - | - | 18 |

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

Środki trwale w leasingu

Spółka na koniec 2018 i 2017 roku nie użytkowała środków trwałych w leasingu.

Zabezpieczenia

Zarówno na dzień 31 grudnia 2018, jak i na dzień 31 grudnia 2017 r. nie występowały nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych, które stanowiłyby zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji (patrz nota 6.22).

Środki trwale w budowie

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość środków trwałych w budowie wynosiła 0 tys. zł. (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 0 tys. zł).

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Zarząd Spółki przeanalizował przesłanki do przeprowadzenia testów na trwałą utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień bilansowy nie wystąpiły przesłanki do przeprowadzenia testów na trwałą utratę wartości.

6.10. Wartości niematerialne

| <i>w tysiącach złotych</i> | Oprogramowanie |
|---|-----------------------|
| Wartość brutto | |
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r. | 695 |
| Nabycie | - |
| Sprzedaż | - |
| Reklasyfikacja | - |
| Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r. | 695 |
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r. | |
| Nabycie | - |
| Sprzedaż | - |
| Reklasyfikacja | - |
| Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 r. | 695 |

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

| | |
|--|--------------|
| Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r. | (677) |
| Amortyzacja za okres | (8) |
| Sprzedaż | - |
| Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 r. | (685) |
| Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r. | |
| Amortyzacja za okres | (7) |
| Sprzedaż | - |
| Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2018 r. | (692) |

| <i>w tysiącach złotych</i> | Oprogramowanie |
|-----------------------------|-----------------------|
| Wartość netto | |
| Na dzień 1 stycznia 2017 r. | 18 |
| Na dzień 31 grudnia 2017 r. | 10 |
| Na dzień 1 stycznia 2018 r. | 10 |
| Na dzień 31 grudnia 2018 r. | 3 |

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

6.11. Nieruchomości inwestycyjne

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

| <i>w tysiącach złotych</i> | Wartość godziwa |
|--|------------------------|
| Wartość netto na początek 2017 roku | 5 317 |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej | - |
| Zmiana wartości godziwej | (464) |
| Wartość netto na koniec 2017 roku | 4 853 |
| Wartość netto na początek 2018 roku | 4 853 |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej | (127) |
| Zmiana wartości godziwej | (60) |
| Wartość netto na koniec 2018 roku | 4 666 |

| <i>w tysiącach złotych</i> | 01-sty-18 31-gru-18 | 01-sty-17 31-gru-17 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów | | |
| Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych | 8 | 7 |
| Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów | 6 | 9 |
| Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i kosztami utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów | 4 | 4 |

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

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

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

W celu określenia wartości godziwej rzeczoznawca majątkowy ustala sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości, odpowiednio dobierając metodę wyceny. 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 Spółkę stosowano następujące metody określenia wartości godziwej nieruchomości:

- metoda korygowania ceny średniej - podejście porównawcze

Przy zastosowaniu wyceny metodą porównawczą przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

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

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

W latach 2017-2018 Spółka nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych, które stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i umów leasingu finansowego.

6.12. Pozostałe inwestycje długoterminowe

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Pożyczki udzielone | 7 111 | 9 578 |
| Udziały w jednostkach powiązanych | 10 929 | 10 985 |
| | 18 040 | 20 563 |

Pożyczki udzielone

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
|--|------------------|------------------|
| BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością | 68 | 32 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. | - | 458 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. | 773 | 747 |
| ZIELONE TARASY S.A. | 347 | 336 |
| BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A. | 172 | 166 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. | 17 | 17 |
| WIKANA PROJECT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością | 182 | 494 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością | 221 | 10 |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. | 64 | 151 |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.K. | - | 83 |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. | 73 | 160 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A. | 40 | 39 |
| WIKANA MANAGEMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością | - | 431 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. | 1 | 114 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A. | - | 13 |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k. | - | 594 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. | 123 | 119 |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A. | 41 | 287 |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k. | - | 3 |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. | 33 | 993 |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. | - | 73 |
| WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. | - | 3 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. | - | 20 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k. | 909 | - |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. | 4 015 | 4 202 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. | - | 2 |

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

| | | |
|---------------------------|--------------|--------------|
| WIKANA MERITUM Sp. z o.o. | 32 | 31 |
| Razem | 7 111 | 9 578 |

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

Wartość udziałów w spółkach zależnych

| w tysiącach złotych | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
|---|-----------|-----------|
| BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością | 201 | 201 |
| Dopłaty do kapitału BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością | 5 530 | 5 530 |
| WIKANA PROJECT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością | 5 913 | 101 |
| WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji | 2 000 | 2 000 |
| Dopłaty do kapitału WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji | 2 000 | 2 000 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. | 51 | 51 |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k | - | 56 |
| Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasz Dom” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością | 355 | 355 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością | 101 | 52 |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. | 50 | 50 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE S.K.A. | 50 | 50 |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.K. | 55 | 55 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. | 51 | 51 |
| WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. | - | 51 |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k. | - | 51 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. | 57 | 57 |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. | 51 | 51 |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. | 51 | 51 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. | 57 | 57 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. | 51 | 51 |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. | 52 | 52 |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A. | 51 | 51 |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. | 51 | 51 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. | - | 51 |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k. | - | 56 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A. | 52 | 52 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A. | 51 | 51 |
| WIKANA MANAGEMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością | - | 52 |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. | 50 | 50 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. | 529 | 529 |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością | 5 | 5 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. | 6 | 6 |
| BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A. | 6 | 6 |
| WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością | - | 6 |

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

| | | |
|---|---------------|---------------|
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A. | 2 909 | 2 909 |
| ZIELONE TARASY Spółka Akcyjna | 123 | 123 |
| WIKANA AGO Sp. z o.o. | 5 | 5 |
| WIKANA ERGO Sp. z o.o. | 5 | 5 |
| WIKANA SOBA Sp. z o.o. | 5 | 5 |
| Odpis aktualizujący WIKANA PROJECT Sp. z o.o. (w związku z połączeniem spółek zależnych) | (5 594) | - |
| Odpis aktualizujący WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji | (4 000) | (4 000) |
| Razem | 10 929 | 10 985 |

6.13. Krótkoterminowe aktywa finansowe (pożyczki udzielone)

Spółka w latach 2017–2018 i na dzień bilansowy kończący te okresy nie posiadała krótkoterminowych aktywów finansowych z tytułu udzielonych pożyczek.

6.14. Pozostałe aktywa długoterminowe

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
|--|--------------|--------------|
| Pozostałe należności z tytułu obrotu wierzycelnościami ze spółkami zależnymi | 1 563 | 1 860 |
| | 1 563 | 1 860 |

6.15. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Spółka w latach 2017–2018 nie posiadała aktywów dostępnych do sprzedaży.

6.16. Podatek odroczony

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

| <i>w tysiącach złotych</i> | Aktywa | | Rezerwy | | Wartość netto | |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|-----------|
| | 31-gru-18 | 31-gru-17 | 31-gru-18 | 31-gru-17 | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
| Rzeczowe aktywa trwale | - | - | (1) | (2) | (1) | (2) |
| Nieruchomości inwestycyjne | - | - | (640) | (641) | (640) | (641) |
| Odpisy zapasów i środków trwałych | 20 | 20 | - | - | 20 | 20 |
| Świadczenie pracownicze | 10 | 17 | - | - | 10 | 17 |
| Odpisy na należności | 2 | 94 | - | - | 2 | 94 |
| Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa | - | 33 | - | - | - | 33 |
| Udziały i akcje | 760 | 760 | - | - | 760 | 760 |
| Niewypłacone wynagrodzenia | 12 | 7 | - | - | 12 | 7 |
| Naliczone kary umowne | - | - | (1) | (1) | (1) | (1) |
| Odsetki należne | - | - | (181) | (128) | (181) | (128) |
| Odsetki naliczone | 492 | 624 | - | - | 492 | 624 |
| Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach | 1845 | 2 408 | - | - | 1845 | 2 408 |
| Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego | (2 318) | (3 191) | - | - | (2 318) | (3 191) |
| Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 823 | 772 | (823) | (772) | - | - |
| Kompensata | (823) | (772) | 823 | 772 | - | - |
| Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie | - | - | - | - | - | - |

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

Zmiana różnic przejściowych w okresie

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

Zmiana różnic przejściowych w okresie

| <i>w tysiącach złotych</i> | Stan na 31-12-2016 | Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów | Stan na 31-12-2017 |
|--|-----------------------|--|-----------------------|
| Rzeczowe aktywa trwałe | (3) | 1 | (2) |
| Nieruchomości inwestycyjne | (738) | 97 | (641) |
| Zobowiązania | 23 | (3) | 20 |
| Należności | 17 | 77 | 94 |
| Udziały i akcje | 159 | 601 | 760 |
| Odsetki naliczone | 23 | 601 | 624 |
| Świadczenia pracownicze | 4330 | (4 313) | 17 |
| Niewypłacone wynagrodzenia | 7 | - | 7 |
| Odpisy zapasów i środków trwałych | (1) | 34 | 33 |
| Naliczone kary umowne | (578) | 577 | (1) |
| Odsetki należne | 462 | (590) | (128) |
| Strata podatkowa | 3824 | (1 416) | 2 408 |
| Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego | (7 525) | 4 334 | (3 191) |
| | - | - | - |

Spółka za lata 2014-2018 wygenerowała 9 691 tys. zł straty podatkowej, możliwej do rozliczenia w następnych okresach. Spółka utworzyła aktywo na podatek odroczony z tytułu wygenerowanej straty podatkowej w wysokości 1 845 tys. zł. Spółka w sprawozdaniu finansowym aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje z rezerwą na podatek odroczony, a na nadwyżkę aktywa tworzy odpis. W związku z powyższym, w sprawozdaniu Spółki nie występuje aktywo na straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach. Poniższa tabela prezentuje wysokości strat podatkowych w rozbiciu na lata ich poniesienia.

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | Razem |
|-----------------|------|------|------|-------|-------|-------|
| Wysokość straty | - | - | - | 5 116 | 4 575 | 9 691 |

6.17. Zapasy

| w tysiącach złotych | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Produkty w toku | 11 987 | 18 272 |
| Wyroby gotowe | (51) | 121 |
| | 11 936 | 18 393 |

Na dzień 31 grudnia 2018 roku w zapasach Spółka skapitalizowała koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 241 tys. zł).

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2018 roku

| w tysiącach złotych | Produkty w toku | Wyroby gotowe |
|-----------------------------------|-----------------|---------------|
| Inwestycja Lublin Osiedle Marina | 352 | (51) |
| Inwestycja Lublin Niecała | 4 025 | - |
| Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy | 210 | - |
| Inwestycja Al. Kraśnicka | 6 169 | - |
| Orzechowa | 1 231 | - |
| | 11 987 | (51) |

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

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 31 grudnia 2018 roku stwierdzając, że nie nastąpiła utrata ich wartości ponieważ:

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

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2018 roku stwierdzając, iż nie nastąpiła utrata ich wartości, ponieważ zakładane przychody z inwestycji będą wyższe niż poniesione koszty. Wartość odpisu z tytułu utraty wartości wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2018 r. wyniosła 39 tys. zł. (na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosiła 39 tys. zł).

W 2018 roku przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 7 813 tys. zł (w 2017 roku 5 641 tys. zł).

Wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów w roku 2018 wyniosła 106 tys. zł (w 2017 r.: 106 tys. zł). Zarówno w 2018 r. jak i 2017 roku Spółka nie dokonała odwrócenia odpisów w związku ze wzrostem wartości zapasów.

6.18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

| w tysiącach złotych | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Należności z tytułu dostaw i usług | 13 887 | 7 185 |
| Pozostałe należności | 2 033 | 3 030 |
| Należności z tytułu podatków | 18 | 24 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 34 | 28 |
| | 15 972 | 10 267 |

W pozycji pozostałe należności Spółka prezentuje m. in. wierzytelności nabyte od spółek zależnych na kwotę 1 638 tys. zł.

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna na dzień 31 grudnia 2018 wynoszą 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 0 tys. zł).

Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności z tytułu utraty wartości wyniósł na dzień 31 grudnia 2018 r.: 10 tys. zł, w tym 10 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 496 tys. zł). Szczegółowe informacje dotyczące odpisów aktualizujących należności przedstawiono w nocie 6.28.

6.19. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
|--|-----------|-----------|
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych | 42 | 33 |
| Rachunki powiernicze | - | - |
| Pozostałe | - | - |
| | 42 | 33 |

Środki na rachunkach bankowych były utrzymywane na rachunkach płatnych na żądanie i lokatach typu overnight i terminowych. Na dzień 31 grudnia 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. Spółka nie posiadała środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania. Nie występują różnice pomiędzy klasyfikacją bilansową środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, a ich klasyfikacją dla celów sprawozdania z przepływów pieniężnych.

6.20. Akcje i akcjonariat

Kapitał zakładowy

| | Akcje | |
|--|------------|------------|
| | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
| Liczba akcji na początek okresu (kapitał w pełni opłacony) | 20 014 797 | 20 014 797 |
| - w tym akcje własne | - | - |
| Nabycie akcji własnych | - | - |
| Umorzenie akcji | - | - |
| Zbycie akcji własnych | - | - |
| Wartość nominalna 1 akcji (w złotych) | 2,00 | 2,00 |
| Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone) | 20 014 797 | 20 014 797 |
| Wartość nominalna 1 akcji (w złotych) | 2,00 | 2,00 |

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2018 roku

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

* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 29.12.2016 r.

** Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 25.04.2016 r.

Struktura akcjonariatu na dzień sporządzenia/przekazania niniejszego sprawozdania

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

* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 29.12.2016 r.

** Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 25.04.2016 r.

*** Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 24 stycznia 2019 r.

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

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

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

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

Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. spółki z Grupy Kapitałowej, w tym Jednostka Dominująca, nie wypłacały dywidendy. W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu Spółka otrzymała 17 tys. zł dywidendy od jednostki powiązanej.

Zmiany w kapitałach – kapitał zapasowy

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Stan na początek | 67 067 | 67 067 |
| Zwiększenia | - | - |
| Zmniejszenia | - | - |
| Stan na koniec okresu | 67 067 | 67 067 |

6.21. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję za okres zakończony 31.12.2018

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

| | 01-sty-18 | 01-sty-17 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
| Podstawowy zysk/(strata) | (97) | (2 916) |

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

| | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
|---|-------------------|-------------------|
| Liczba akcji zwykłych na początek okresu | 20 014 797 | 20 014 797 |
| Podwyższenie kapitału | - | - |
| Umorzenie akcji | - | - |
| Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone) | 20 014 797 | 20 014 797 |
| | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie | 20 014 797 | 20 014 797 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu | 20 014 797 | 20 014 797 |
| Podstawowy(a) zysk (strata) na jedną akcję w zł | (0,00) | (0,15) |
| Rozwodniony(a) zysk (strata) na jedną akcję w zł | (0,00) | (0,15) |

6.22. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

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

| Kredyty i pożyczki wg rodzaju | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
|--|---------------|---------------|
| <i>w tysiącach złotych</i> | | |
| Kredyty bankowe | - | - |
| Pożyczki | 15 517 | 16 662 |
| <i>w tym:</i> | | |
| część krótkoterminowa | 12 107 | 11 351 |
| część długoterminowa | 3 410 | 5 311 |
| Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
| <i>w tysiącach złotych</i> | | |
| do 12 miesięcy | 12 107 | 11 351 |
| powyżej 1 roku do 3 lat | 3 410 | 5 311 |
| powyżej 3 do 5 lat | - | - |
| powyżej 5 lat | - | - |
| Kredyty i pożyczki razem | 15 517 | 16 662 |
| Kredyty i pożyczki (struktura walutowa) | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
| <i>w tysiącach złotych</i> | | |
| w walucie polskiej | 15 517 | 16 662 |
| w walutach obcych | - | - |
| Kredyty i pożyczki razem | 15 517 | 16 662 |

Zestawienie pożyczek

| Pożyczkodawca | Data zawarcia umowy | przyznana kwota pożyczki w tys. PLN | kwota zadłużenia w tys. PLN | termin spłaty | oprocentowanie | zabezpieczenia |
|--|---------------------|-------------------------------------|-----------------------------|---------------|----------------|---|
| Agnieszka Buchajska | 05.07.2013 | 300 | 435 | 31.12.2019 | Zmienne | Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę |
| Palametra Holdings Limited (wcześniej Renale Management Limited) | 13.09.2013 | 3 530 | 3 840 | 31.12.2019 | Zmienne | Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę |
| | 04.03.2014 | 150 | 198 | 31.12.2019 | Zmienne | Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę |
| Palametra Holdings Limited (wcześniej Ipnihome Limited) | 30.10.2012 | 1 300 | 1 368 | 31.12.2019 | Zmienne | Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę |
| | 04.03.2014 | 100 | 132 | 31.12.2019 | Zmienne | Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę |
| Sanwil Holding S.A. | 21.11.2013 | 700 | 849 | 31.12.2019 | Zmienne | Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę |
| | 03.07.2013 | 357 | 439 | 31.12.2019 | Zmienne | Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę |
| VALUE FIZ | 31.08.2017 | 4 300 | 4 846 | 31.12.2019 | Stałe | Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę |
| Razem | | 10 840 | 12 107 | | | |

Zestawienie pożyczek od podmiotów z Grupy Kapitałowej WIKANA

| Pożyczkodawca | Data zawarcia umowy | przyznany limit pożyczki w tys. PLN | kwota zadłużenia w tys. PLN | oprocentowanie | termin spłaty | zabezpieczenia |
|---|---------------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------|---------------|-------------------------|
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. | 01.07.2014 | 15 000 | 2 | Zmienne | 31.12.2020 | weksel własny in blanco |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. | 01.07.2014 | 15 000 | 1 | Zmienne | 31.12.2020 | weksel własny in blanco |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. | 01.07.2014 | 50 000 | 891 | Zmienne | 31.12.2020 | weksel własny in blanco |
| WIKANA PROJECT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością | 01.07.2014 | 15 000 | 2 267 | Zmienne | 31.12.2020 | weksel własny in blanco |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. | 01.07.2014 | 15 000 | 163 | Zmienne | 31.12.2020 | weksel własny in blanco |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A. | 01.07.2014 | 15 000 | 86 | Zmienne | 31.12.2020 | weksel własny in blanco |
| Razem | | 125 000 | 3 410 | | | |

6.23. Zobowiązania z tytułu obligacji

| <i>w tysiącach złotych</i> | 01-sty-18 31-gru-18 | 01-sty-17 31-gru-17 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu | - | 7 880 |
| Koszty emisji na początek okresu | - | - |
| <i>Wpływy z emisji obligacji</i> | - | - |
| <i>Koszty emisji w prezentowanym okresie</i> | - | - |
| Wpływy z emisji obligacji netto | - | - |
| Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie | - | - |
| Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych | - | 29 |
| Spłata odsetek naliczonych w poprzednich okresach | - | (268) |
| Spłata odsetek naliczonych w bieżącym okresie | - | (29) |
| Wykup obligacji | - | (7 612) |
| Razem | - | - |
| Część krótkoterminowa | - | - |
| Część długoterminowa | - | - |
| Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu | - | - |

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

| | Wartość nominalna | Warunki oprocentowania | Gwarancje/ zabezpieczenia | Data zapadalności |
|--|-------------------|------------------------|---------------------------|-------------------|
| Obligacje zwykłe serii B wyemitowane przez WIKANA S.A. | 0 | WIBOR 6M + marża | Niezabezpieczone | 18.01.2017 |

6.24. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Spółka w latach 2018 i 2017 nie posiadała zobowiązań z tytułu leasingu finansowego.

6.25. Zmiany wartości bilansowych zobowiązań związanych z finansowaniem działalności jednostki

| | Pożyczki/kredyty długoterminowe | Pożyczki/kredyty krótkoterminowe | Razem |
|--|---------------------------------|----------------------------------|---------------|
| Wartość na początek okresu | 5 312 | 11 351 | 16 663 |
| Zmiany pieniężne (spłaty/zaciągnięcia kapitału odsetek) | (299) | (104) | (403) |
| Zmiany niepieniężne - Zwiększenia (np. naliczenia odsetek) | (1 603) | 860 | (743) |
| Zmiany niepieniężne - kompensaty | - | - | - |
| Zmiany niepieniężne - Efekt różnic kursowych | - | - | - |
| Zmiany niepieniężne - Zmiany w wartości godziwej | - | - | - |
| Wartość na koniec okresu | 3 410 | 12 107 | 15 517 |

6.26. Przychody przyszłych okresów

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

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Osiedle Marina | 5 | - |
| Pozostałe | - | 30 |
| | 5 | 30 |

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

6.27. Rezerwy

| w tysiącach złotych | Prawne | Zobowiązania | Pracownicze | Suma |
|--|--------------|--------------|-------------|--------------|
| Wartość na dzień 1 stycznia 2018 r. | 1 954 | 886 | 86 | 2 926 |
| Zwiększenia/Utworzenie | 168 | - | 50 | 218 |
| Zmniejszenia/Wykorzystanie | (1 921) | - | (86) | (2 007) |
| Wartość na dzień 31 grudnia 2018 r. | 201 | 886 | 50 | 1 137 |
| Część długoterminowa | - | - | 4 | 4 |
| Część krótkoterminowa | 201 | 886 | 46 | 1 133 |
| Wartość na dzień 31 grudnia 2017 r. | 1 954 | 886 | 86 | 2 926 |
| Część długoterminowa | - | - | 9 | 9 |
| Część krótkoterminowa | 1 954 | 886 | 77 | 2 917 |

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

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

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

Postępowania sądowe

Spółka jest stroną postępowań sądowych zawisłych przed sądami powszechnymi. Na dzień 31 grudnia 2018 r. Spółka dokonała oszacowania ryzyka przegrania toczących się postępowań sądowych, w oparciu o status spraw i posiadane materiały dowodowe. Ze względu na fakt, że ujawnienie firm stron powodowych sporów, przedmiotów i wartości przedmiotów sporów, w ocenie Zarządu narazi Spółkę na osłabienie pozycji negocjacyjnej w toczących się postępowaniach, Spółka nie ujawnia danych dotyczących toczących się postępowań.

6.28. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

| w tysiącach złotych | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
|---|--------------|--------------|
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe | 1 778 | 2 120 |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe | 1 778 | 2 120 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe | 1 666 | 2 043 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 913 | 1 231 |
| Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa | 47 | 214 |
| Zobowiązania publicznoprawne | 246 | 108 |
| Pozostałe zobowiązania | 460 | 490 |
| Razem | 3 444 | 4 163 |

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

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

6.29. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem kursowym

Klasyfikacja aktywów do kategorii instrumentów finansowych

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
|--|------------------|------------------|
| Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie - powiązane | 20 924 | 16 675 |
| Pożyczka | 7 111 | 9 578 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 13 813 | 7 097 |
| Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie - pozostałe | 116 | 121 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 74 | 88 |
| Pożyczka | - | - |
| Środki pieniężne | 42 | 33 |
| Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie - razem | 21 040 | 16 796 |

Klasyfikacja zobowiązań finansowych do kategorii instrumentów finansowych

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
|---|------------------|------------------|
| Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu | 16 477 | 18 083 |
| kredyty bankowe i pożyczki | 15 517 | 16 662 |
| zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 913 | 1 207 |
| obligacje | - | - |
| kaucje | 47 | 214 |
| Razem | 16 477 | 18 083 |

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

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

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

| 31-gru-17 | Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie | | | Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu | | | | | Razem |
|---|---|------------------------------------|------------------|--|--------------------------------------|-------------|--------|---------|----------------|
| | Pożyczki | Należności z tytułu dostaw i usług | Środki pieniężne | Kredyty bankowe i pożyczki | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | Obligacje | Kaucje | Leasing | |
| <i>w tysiącach złotych</i> | | | | | | | | | |
| Przychody/koszty z tytułu odsetek ujęte w: | 534 | - | 1 | (1 950) | (1) | (29) | - | - | (1 445) |
| <i>Przychodach finansowych</i> | 534 | - | 1 | - | - | - | - | - | 535 |
| <i>Kosztach finansowych</i> | - | - | - | (1 950) | (1) | (29) | - | - | (1 980) |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Wycena certyfikatów inwestycyjnych | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| <i>Inne całkowite dochody</i> | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Utworzenie odpisów aktualizujących ujęte w: | - | - | - | - | (667) | - | - | - | (667) |
| <i>Pozostałych kosztach operacyjnych</i> | - | - | - | - | (667) | - | - | - | (667) |
| Odwrócenie odpisów aktualizujących ujęte w: | - | 89 | - | - | - | - | - | - | 89 |
| <i>Pozostałych przychodach operacyjnych</i> | - | 89 | - | - | - | - | - | - | 89 |
| Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej | 534 | 89 | 1 | (1 950) | (668) | (29) | - | - | (2 023) |

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

Przyjęte przez Spółkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

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

Ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi

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

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

Ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

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

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

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-gru-17 | | |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------|
| | Wartość brutto | Odpis aktualizujący | Wartość netto |
| Nieprzeterminowane | 4 501 | - | 4 501 |
| Przeterminowane o następujące okresy: | | | |
| 0-180 dni | 1 266 | - | 1 266 |
| 180-360 dni | 400 | - | 400 |
| powyżej 360 dni | 1 282 | (264) | 1 018 |
| | 7 449 | 264 | 7 185 |

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2017 oraz 2016 przedstawiono poniżej:

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Stan na początek okresu | 264 | 347 |
| Zmiana odpisu aktualizującego | (254) | (83) |
| Stan na koniec okresu | 10 | 264 |

Ryzyko stopy procentowej

Spółka posiada zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2018, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

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

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
|--|------------------|------------------|
| Kredyty o zmiennym oprocentowaniu | - | - |
| Pożyczki o stałym oprocentowaniu | - | 103 |
| Pożyczki o zmiennym oprocentowaniu | 15 517 | 16 559 |
| Obligacje o zmiennym oprocentowaniu | - | - |
| Razem o stałym oprocentowaniu | - | 103 |
| Razem o zmiennym oprocentowaniu | 15 517 | 16 559 |

Analiza wrażliwości Spółki na zmiany stóp procentowych

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

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-gru-18 | | 31-gru-17 | |
|---|------------------|-----------|------------------|-----------|
| | wzrost 1% | spadek 1% | wzrost 1% | spadek 1% |
| Instrumenty o zmiennej stopie procentowej | (67) | 67 | (91) | 91 |

Ryzyko kursowe

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

Ryzyko płynności

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

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

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

Na dzień 31.12.2018 r. łączna kwota zobowiązań Jednostki przypadających do spłaty w 2019 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw wynosi 13 778 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych pożyczek oraz zobowiązania handlowe. W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 14 911 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota do 13 773 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę rezerw i przychodów przyszłych okresów.

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

- Zarząd Spółki szacuje, że w 2019 roku dokona sprzedaży lokali usługowych i miejsc postojowych w budynkach, które posiadają pozwolenia na użytkowanie.
- Nadwyżkę gotówki generowanej z transakcji ze spółkami zależnymi w ramach Grupy Kapitałowej WIKANA. Ze względu na fakt, że zadłużenie Spółki wykorzystywane jest w znacznej części do finansowania spółek zależnych (np. spółki celowe realizujące projekty deweloperskie) naturalnym jest fakt, iż będą one w znacznym stopniu partycypować w jego obsłudze. Spółka będzie pozyskiwać środki finansowe ze spółek należących do jej Grupy Kapitałowej, m.in. w ramach pożyczek.

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

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

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

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku.

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

Zarządzanie kapitałem

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

Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2018 roku 61,5% (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 57,5%). Spółka zarządza kapitałem, by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego.

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

6.30. Leasing Operacyjny

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

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| do roku | 221 | 229 |
| 1 do 5 lat | 886 | 914 |
| powyżej 5 lat | 1 107 | 1 143 |
| | 2 214 | 2 286 |

Spółka jest stroną umów najmu, dzierżawy oraz ponosi opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów zakwalifikowanych jako leasing operacyjny.

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2018 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 2 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017: 2 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2018 roku opłaty czynszowe w kwocie 181 tys. zł zaksięgowano jako koszty operacyjne - koszty wynajmu powierzchni/leasing operacyjny (na dzień 31 grudnia 2017: 192 tys. zł).

Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingodawcą

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

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| do roku | 40 | 7 |
| 1 do 5 lat | 47 | 27 |
| powyżej 5 lat | 34 | 33 |
| | 121 | 67 |

6.31. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosi 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 0 tys. zł). Inwestycje deweloperskie są realizowane za pośrednictwem spółek celowych.

6.32. Zobowiązania warunkowe

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

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

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

Udzielone poręczenia i gwarancje

W dniu 13 września 2012 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksła własnego do kwoty 1 156 tys. zł spółce zależnej Wikana Bioenergia Sp. z o.o. (obecnie: BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.) obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 13 września 2012 roku umowy o kredyt inwestycyjny pomiędzy Wikana Bioenergia Sp. z o.o. (obecnie: BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.), a bankiem BOŚ S.A.

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

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

W dniu 27 czerwca 2012 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksła własnego do kwoty 3 752 tys. zł spółce zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. (obecnie: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.) obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 27 czerwca 2012 roku umowy leasingu operacyjnego pomiędzy Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. (obecnie: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.) a PKO Leasing S.A. (dawniej Bankowy Leasing Sp. z o.o.)

W dniu 16 grudnia 2011 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksła własnego do kwoty 4 205 tys. zł spółce zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. (obecnie: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.) obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 16 grudnia 2011 roku umowy leasingu kapitałowego pomiędzy Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. (obecnie: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.) a PKO Leasing S.A. (dawniej BFL Nieruchomości Sp. z o.o.)

W dniu 27 czerwca 2012 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksła własnego do kwoty 6 726 tys. zł spółce zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. (obecnie: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.) obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 27 czerwca 2012 roku umowy leasingu operacyjnego pomiędzy Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. (obecnie: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.) a PKO Leasing S.A. (dawniej Bankowy Leasing Sp. z o.o.)

W dniu 30 października 2015 roku Spółka udzieliła poręczenia do kwoty 33 000 tys. zł spółce zależnej Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu wyemitowanych w dniu 16 października 2015 roku obligacji serii B przez Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus S.K.A. Na dzień 31.12.2017 roku zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji wynosi 22 000 tys. zł.

W dniu 30 stycznia 2017 roku Spółka udzieliła poręczenia do kwoty 9 774 tys. zł spółce zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno S.K.A. (z dniem 11 lutego 2019 r. spółka połączona przez przejęcie z WIKANA PROJECT Sp. z o.o.) obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu wyemitowanych w dniu 17 stycznia 2017 roku obligacji serii A przez Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno S.K.A. Na dzień 31.12.2018 roku zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji wynosi 6 516 tys. zł.

W dniu 27 października 2017 r. Spółka udzieliła wsparcia do kwoty 3.360.717,00 zł spółce zależnej Wikana Prim Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma Sp. k. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 24 sierpnia 2017 roku umowy kredytu pomiędzy Wikana Prim Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma Sp. k. a mBank Hipoteczny S.A.

W dniu 20 listopada 2017 r. Spółka poddała się egzekucji do kwoty 3.360.717,00 zł, obejmujące zobowiązania istniejące jak i mogących powstać z tytułu zawartej w dniu 27 października 2017r. umowy wsparcia zawartej między Spółką a Wikana Prim Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma Sp. k. a Wikana Prim Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz mBank Hipoteczny S.A.

W dniu 10 września 2018 r. Spółka udzieliła wsparcia do kwoty 1.978.543,30 zł spółce zależnej Wikana Prim Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta Sp. k. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 10 września 2018 roku umowy kredytu pomiędzy Wikana Prim Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta Sp. k. a mBank Hipoteczny S.A.

W dniu 19 września 2018 r. Spółka poddała się egzekucji do kwoty 1.978.543,30 zł, obejmujące zobowiązania istniejące jaki i mogących powstać z tytułu zawartej w dniu 10 września 2018 r. umowy wsparcia zawartej między Spółką a Wikana Prim Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta Sp. k. a Wikana Prim Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus S.K.A. oraz mBank Hipoteczny S.A.

W dniu 12 października 2018 r. Spółka udzieliła poręczenia do kwoty 2.788.311,00 zł spółce zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Betula Sp. k. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 12 października 2018 roku umowy kredytu pomiędzy Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Betula Sp. k. a Nadszańskim Bankiem Spółdzielczym.

Spory prawne

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, na dzień sporządzenia tego sprawozdania, Emitent jest stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 6 010 tys. zł z czego:

- 4 598 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych. Postępowaniem o najwyższej wartości jest postępowanie wszczęte przez Spółkę w dniu 17 marca 2014 r. przeciwko ABM Greiffenberger Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. W dniu 23 grudnia 2014 r. Spółka zmodyfikowała podstawę prawną pozwu, żądając od pozwanej spółki zwrotu nienależnego świadczenia w kwocie: 4 398 tys. zł. Powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 1 412 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczący zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych. Najwyższą wartość w tej grupie przedstawia pozew otrzymany przez Spółkę w dniu 06 marca 2014 r. r. o zapłatę kwoty: 469 tys. zł na rzecz spółki prawa handlowego, której danych Spółka nie udostępnia z uwagi na ochronę dobra, jakim jest niepogarszanie sytuacji procesowej Spółki. Powództwo oceniane jest jako niezasadne.

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

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

6.33. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

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

Wynagrodzenie kadry kierowniczej

| w tysiącach złotych | 01-sty-18 31-gru-18 | 01-sty-17 31-gru-17 |
|---|------------------------|------------------------|
| <i>Robert Pydzik (do 30.04.2017 r.)</i> | - | 8 |
| <i>Agnieszka Maliszewska</i> | 24 | 24 |
| <i>Marta Kruk (od 01.05.2017 r. do 30.06.2017 r.)</i> | - | 41 |
| <i>Piotr Rybojad (od 21.06.2018 r. do 13.09.2018r.)</i> | 96 | - |
| <i>Paweł Cholota</i> | 83 | 81 |
| Wynagrodzenie kadry kierowniczej | 203 | 154 |

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

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

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

6.34. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24

| w tysiącach złotych | Wartość transakcji w okresie* | | Nierozliczone saldo na dzień | |
|--|-------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------|
| | 01-sty-18 31-gru-18 | 01-sty-17 31-gru-17 | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
| Sprzedaż produktów i usług | | | | |
| TBS "Nasz Dom" Sp. z o.o. | 171 | 196 | 237 | 219 |
| WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji | - | 15 | - | 32 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. | 129 | 138 | 67 | 138 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A. | - | 21 | - | - |
| ZIELONE TARASY S.A. | 34 | 37 | 259 | 225 |
| MULTISERWIS S.A. w likwidacji | | 10 | | - |
| WIKANA PROJECT Sp. z o.o. | 317 | 383 | 260 | 369 |
| WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o. | - | 30 | - | 16 |
| WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 02 S.K.A. | - | 9 | - | - |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO S.K.A. | - | 41 | - | - |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A. | 35 | 32 | 15 | 40 |
| BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o. | 96 | 109 | 171 | 75 |
| BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A. | 13 | 13 | 75 | 62 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. | 152 | 173 | 70 | 42 |
| WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 05 MARINA S.K.A. | - | 32 | - | - |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. | 63 | 76 | 98 | 35 |
| WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. | 53 | 34 | 12 | 140 |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. | 3 899 | 303 | 3 371 | 251 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA S.K.A. | - | 28 | - | - |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k. | 11 | 10 | 39 | 28 |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. | 243 | 3 608 | 2 340 | 3 505 |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. | 63 | 59 | 15 | 88 |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. | 61 | 84 | 113 | 52 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.. | 5 888 | 11 | 5 463 | 28 |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k. | 30 | 62 | - | 171 |

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

| | | | | |
|--|-----|-------|-----|-----|
| WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. | 75 | 305 | - | 339 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. | 61 | 129 | 61 | 53 |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. | 240 | 268 | 65 | 448 |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. | 206 | 1 453 | 62 | 82 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. | 26 | 77 | - | 18 |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. | 292 | 575 | 268 | 26 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. | 343 | 99 | 94 | 80 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. | 42 | 69 | 76 | 35 |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A. | 38 | 46 | 293 | 255 |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k. | 49 | 604 | - | 37 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A. | 105 | 146 | 21 | 33 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A. | 42 | 47 | 139 | 97 |
| WIKANA MERITUM Sp. z o.o. | 11 | 11 | 42 | 31 |
| WIKANA PRIM Sp. z o.o. | 10 | 10 | 35 | 25 |
| WIKANA SOBA Sp. z o.o. | 10 | 8 | 18 | 8 |
| WIKANA AGO Sp. z o.o. | 10 | 7 | 18 | 7 |
| WIKANA ERGO Sp. z o.o. | 10 | 7 | 17 | 7 |

| | | | | |
|----------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| Sprzedż produktów i usług | 12 828 | 9 375 | 13 814 | 7 097 |
|----------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

| w tysiącach złotych | Wartość transakcji w okresie* | | Nierozliczone saldo na dzień | |
|---|-------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------|
| | 01-sty-18 31-gru-18 | 01-sty-17 31-gru-17 | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
| Zakup produktów i usług | | | | |
| TBS "Nasz Dom" Sp. z o.o. | 58 | - | - | - |
| WIKANA PROJECT Sp. z o.o. | - | 846 | 577 | 846 |
| WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o. | 34 | 294 | - | 182 |
| WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji | 1 | 1 | - | 1 |
| WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. | 289 | 75 | 53 | - |
| Agnieszka Buchajska | 225 | 229 | 4 | - |
| Adam Buchajski | - | 1 200 | - | - |
| Zakup produktów i usług | 607 | 2 645 | 634 | 1 029 |

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

| w tysiącach złotych | Nierozliczone | Wartość transakcji w okresie | | | | Nierozliczone | |
|--|----------------|------------------------------|----------------|-----------------|--------------------|----------------|-----------|
| | saldo na dzień | 31-gru-17 | Udzielenie | Splaty kapitału | Naliczenia odsetek | Splaty odsetek | 31-gru-18 |
| Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) | | | | | | | |
| BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o. | 32 | 35 | - | 1 | - | 68 | |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. | 747 | - | - | 26 | - | 773 | |
| BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OI S.K.A. | 167 | - | - | 5 | - | 172 | |
| WIKANA PROJECT Sp. z o.o. | 494 | 554 | (918) | 68 | (16) | 182 | |
| WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. | 10 | 206 | (15) | 20 | - | 221 | |
| WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o. | 431 | - | (420) | - | (11) | - | |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. | 17 | - | - | - | - | 17 | |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. | 151 | - | (90) | 3 | - | 64 | |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. | 458 | - | (442) | 4 | (20) | - | |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy Sp.k. | 83 | - | (13) | - | (70) | - | |
| ZIEŁONE TARASY S.A. | 336 | - | - | 11 | - | 347 | |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A. | 12 | - | - | - | (12) | - | |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. | 114 | - | (96) | 3 | (20) | 1 | |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k. | 594 | - | (554) | - | (40) | - | |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. | 160 | - | (90) | 3 | - | 73 | |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A. | 287 | - | (250) | 4 | - | 41 | |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k. | 3 | - | - | - | (3) | - | |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. | 993 | - | (917) | 16 | (60) | 32 | |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A. | 39 | - | - | 1 | - | 40 | |
| WIKANA FORTEM Sp. z o.o. | 3 | - | (2) | - | (1) | - | |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. | 20 | - | - | - | (20) | - | |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. | 4 202 | - | (563) | 377 | - | 4 016 | |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. | 119 | - | - | 4 | - | 123 | |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. | 73 | - | (71) | - | (2) | - | |
| WIKANA MERITUM Sp. z o.o. | 31 | - | - | 1 | - | 32 | |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. | 2 | - | - | - | (2) | - | |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k. | - | 900 | - | 9 | - | 909 | |
| Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) | 9 579 | 1 695 | (4 441) | 556 | (277) | 7 111 | |

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

| w tysiącach złotych | Nierozliczone saldo na dzień | | Wartość transakcji w okresie | | | Nierozliczone saldo na dzień |
|---|------------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------------|
| | 31-gru-17 | Zaciągnięcia | Splaty kapitału | Naliczenia odsetek | Splaty odsetek | 31-gru-18 |
| Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) | 31-gru-17 | Zaciągnięcia | Splaty kapitału | Naliczenia odsetek | Splaty odsetek | 31-gru-18 |
| WIKANA PROJECT Sp. z o.o. | 643 | 1 615 | (200) | 210 | - | 2 268 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A. | 123 | - | (40) | 3 | - | 86 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. | 2 | - | - | - | - | 2 |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. | 66 | - | (55) | 2 | (13) | - |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. | 312 | - | (160) | 11 | - | 163 |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. | 2 585 | - | (181) | 7 | (1 520) | 891 |
| WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. | 1 188 | - | (1 066) | - | (122) | - |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp. k. | 392 | - | (378) | - | (14) | - |
| Buchajska Agnieszka | 470 | - | - | 25 | (60) | 435 |
| Buchajski Adam | 43 | - | - | - | (43) | - |
| Sanwil Holding S.A. | 1 212 | - | - | 76 | - | 1 288 |
| Palametra Holdings Limited | 5 210 | - | - | 328 | - | 5 538 |
| VALUE FIZ | 4 416 | - | - | 430 | - | 4 846 |
| Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) | 16 662 | 1 615 | (2 080) | 1 092 | (1 772) | 15 517 |

6.35. Podmioty zależne

Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

| Jednostki zależne | Udział % | |
|---|-----------|-----------|
| | 31-gru-18 | 31-gru-17 |
| WIKANA AGO Sp. z o.o. | 100% | 100% |
| WIKANA ERGO Sp. z o.o. | 100% | 100% |
| WIKANA FORTEM Sp. z o.o. ⁽¹⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER S.K.A.) ⁽²⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA MANAGAMENT Sp. z o.o. ⁽¹⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji | 100% | 100% |

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

| | | |
|--|------|------|
| WIKANA MERITUM Sp. z o.o. | 100% | 100% |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.) ⁽²⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.) ⁽³⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.) ⁽⁴⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.) ⁽⁴⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA S.K.A.) ⁽²⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. ⁽⁵⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.) ⁽⁴⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.) ⁽⁶⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA S.K.A.) ⁽⁶⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA S.K.A.) ⁽⁶⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. ⁽⁴⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.; dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.) ⁽⁶⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.) ⁽⁴⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A. ⁽⁴⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A. ⁽⁴⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE S.K.A.) ⁽⁶⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A.) ⁽²⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.) ⁽⁶⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA PRIM Sp. z o.o. (dawniej: PRIM Sp. z o.o.) | 100% | 100% |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A.) ⁽⁷⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA S.K.A.) ⁽⁷⁾ | 100% | 100% |
| WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. poprzednio: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A., | 100% | 100% |

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

poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A.)⁽⁷⁾

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

⁽¹⁾ W dniu 7 września 2018 r. nastąpiło połączenie przez przejęcie, tj. w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Ksh, z WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.

⁽²⁾ W dniu 5 września 2018 r. nastąpiło połączenie przez przejęcie, tj. w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Ksh, z WIKANA PROJECT Sp. z o.o.

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

⁽⁴⁾ W dniu 11 lutego 2019 r. nastąpiło połączenie przez przejęcie, tj. w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Ksh, z WIKANA PROJECT Sp. z o.o.

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

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

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

⁽⁸⁾ Podmiot w 100% zależny od Spółki, w tym bezpośrednio oraz pośrednio przez: WIKANA MERITUM Sp. z o.o. i WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.

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

6.36. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 31 grudnia 2018 roku: 4,3000 EUR/PLN (na 31 grudnia 2017 r.: 4,1709 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2018 roku 4,2669 EUR/PLN (w 2017 r.: 4,2447 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

| Pozycja bilansu | 31-gru-18 | | 31-gru-17 | |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| <i>w tysiącach</i> | | | | |
| Aktywa razem | 52 240 | 12 149 | 56 015 | 13 430 |
| Aktywa trwałe | 24 290 | 5 649 | 27 321 | 6 551 |
| Aktywa obrotowe | 27 950 | 6 500 | 28 694 | 6 879 |
| Pasywa razem | 52 240 | 12 149 | 56 015 | 13 430 |
| Kapitał własny | 32 137 | 7 474 | 32 233 | 7 729 |
| Zobowiązania długoterminowe | 5 192 | 1 207 | 7 440 | 1 783 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 14 911 | 3 468 | 16 342 | 3 918 |

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

| Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Spółki | 01-sty-18 31-gru-18 | | 01-sty-17 31-gru-17 | |
|--|------------------------|-------------|------------------------|--------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| <i>w tysiącach</i> | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 10 668 | 2 500 | 7 237 | 1 705 |
| Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży | 1 368 | 321 | 1 571 | 370 |
| Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej | 922 | 216 | (917) | (216) |
| Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem | (97) | (23) | (2 916) | (687) |
| Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej | (97) | (23) | (2 916) | (687) |
| Zysk/(Strata) netto | (97) | (23) | (2 916) | (687) |
| Całkowite dochody ogółem | (97) | (23) | (2 916) | (687) |
| Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję: | | | | |
| Podstawowy zysk/(strata) (zł) | (0,00) | (0,00) | (0,15) | (0,04) |
| Rozwodniony zysk/(strata) (zł) | (0,00) | (0,00) | (0,15) | (0,04) |

Poszczególne pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych

| Pozycja w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych | 01-sty-18 31-gru-18 | | 01-sty-17 31-gru-17 | |
|---|------------------------|----------|------------------------|------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| <i>w tysiącach</i> | | | | |
| Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej | (2 404) | (564) | (6 546) | (1 542) |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 2 905 | 681 | (13 242) | (3 120) |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | (492) | (115) | 19 779 | 4 660 |
| Przepływy pieniężne razem | 9 | 2 | (9) | (2) |

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

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

Za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w roku obrotowym 2018 oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, Spółka uznaje:

- złożenie w dniu 23 stycznia 2018 r. przez Panią Joannę Grzelczak rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na 31 stycznia 2018 r. (raport bieżący nr 3/2018);
- podjęcie w dniu 31 stycznia 2018 r. przez Radę Nadzorczą Spółki uchwały w przedmiocie dokooptowania do swojego składu Pana Piotra Rybojada z powierzeniem Mu pełnienia funkcji Członka Rady od dnia 1 lutego 2018 r. (raport bieżący nr 5/2018);
- ogłoszenie w dniu 6 marca 2018 r. przez Sąd Apelacyjny w Lublinie wyroku w sprawie z powództwa kontrahenta Spółki, zgodnie z którym zasądzono od Spółki na rzecz wspomnianego kontrahenta zapłatę kwoty 0,87 mln zł, powiększonej o kwotę należnych odsetek (0,76 mln zł) oraz zwrot kosztów podstępowań (łącznie 0,09 mln zł) (raport bieżący 8/2018);
- podjęcie w dniu 21 czerwca 2018 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwały określającej, że Rada Nadzorcza Spółki w kadencji obejmującej lata 2018 – 2023 funkcjonować będzie w składzie 5-osobowym oraz uchwał w sprawie powołania do Rady Nadzorczej ww. kadencji: Pana Marcina Marczuka, Pana Krzysztofa Misiaka, Pana Adam Buchajskiego, Pani Anny Kułach oraz Pani Patrycji Wojtczyk (raport bieżący nr 18/2018);
- podjęcie w dniu 21 czerwca 2018 r. przez Radę Nadzorczą Spółki uchwały określającej, że Zarząd Spółki w kadencji obejmującej lata 2018 – 2021 funkcjonować będzie w składzie 3-osobowym oraz uchwał w sprawie powołania z tym samym dniem na ww. kadencję: Pani Agnieszki Maliszewskiej na Wiceprezesa Zarządu oraz Pana Pawła Chołoty i Pana Piotra Rybojada na Członków Zarządu (raport bieżący 20/2018);
- zakończenie w dniu 31 sierpnia 2018 r., w związku z upływem z tym dniem okresu obowiązywania umowy z doradcą finansowym, przeglądu opcji strategicznych rozwoju Emitenta (raport bieżący 26/2018);
- złożenie w dniu 13 września 2018 r. przez Pana Piotra Rybojada rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na koniec dnia 13 września 2018 r. (raport bieżący nr 29/2018);
- zawarcie w dniu 20 grudnia 2018 r. pomiędzy Spółką, a akcjonariuszem większościowym Spółki, tj. Value Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie („VALUE FIZ”), aneksu do umowy pożyczki („Umowa”) zawartej przez ww. strony w dniu 31 sierpnia 2017 r., zmienionej aneksem z dnia 5 października 2017 r., na mocy którego strony Umowy zmieniły termin spłaty pożyczki z określonego na dzień 31 grudnia 2018 r. na dzień 31 grudnia 2019 r., przy czym Spółka nadal jest uprawniona do wcześniejszego zwrotu całości lub części kwoty pożyczki (raport bieżący 41/2018).
- podjęcie w dniu 2 kwietnia 2019 r. przez Radę Nadzorczą Spółki uchwały w sprawie powołania z tym dniem do Zarządu Spółki Pana Piotra Kwaśniewskiego, z powierzeniem Mu pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Jednostki Dominującej (raport 9/2019).

6.38. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 11 sierpnia 2017 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 388 § 1 Ksh oraz § 29 ust. 2 i § 40 ust. 3 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Wybrany podmiotem została spółka BDO Sp. z o.o. (przekształcona w BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) z siedzibą w Warszawie, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3355

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

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 12 kwietnia 2019 roku