



Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny za okres

01.01.2022-30.09.2022

Lublin, 29 listopada 2022 roku



Spis treści

1.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	4
2.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	5
3.	Informacje o Grupie Kapitałowej	6
3.1.	Dane Spółki Dominującej	6
3.2.	Podmioty Grupy Kapitałowej	6
4.	Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	9
4.1.	Oświadczenie o zgodności z MSSF	9
4.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	9
4.3.	Istotne oceny i oszacowania	10
4.4.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe	10
4.5.	Sezonowość	10
4.6.	Zmiany zasad rachunkowości	10
4.7.	Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie	10
5.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	13
6.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	21
6.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności	21
6.2.	Przychody ze sprzedaży	25
6.3.	Nieruchomości inwestycyjne	25
6.4.	Zapasy	27
6.5.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28
6.6.	Akcje i akcjonariat	29
6.7.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	29
6.8.	Zobowiązania z tytułu obligacji	34
6.9.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	35
6.10.	Zobowiązania warunkowe	35
6.11.	Rezerwy	36
6.12.	Przychody przyszłych okresów	36
6.13.	Zmiana na bilansie otwarcia – porównywalność danych finansowych	36
6.14.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej	37
6.15.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	37
6.16.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	39
7.	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	41
8.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	47
8.1.	Zapasy	47
8.2.	Rezerwy	47
8.3.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	47
9.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej	49
10.	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej	49
11.	Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym i do dnia publikacji sprawozdania	49
12.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	49
13.	Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	50
14.	Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej	50
15.	Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	50

16. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach	50
17. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej	51
18. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy	55

1. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu – według średniego kursu NBP obowiązującego na 30 września 2022 roku: 4,8698 EUR/PLN (na 31 grudnia 2021 roku: 4,5994 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca III kwartałów 2022 roku: 4,6880 EUR/PLN (po III kwartałach 2021 r.: 4,5585 EUR/PLN).

Pozycja bilansu <i>w tysiącach</i>	30.09.2022		31.12.2021 (dane przekształcone)		31.12.2021 (dane zaraportowane)	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	255 525	52 471	223 651	48 626	216 902	47 159
Aktywa trwałe	59 158	12 148	59 964	13 037	59 964	13 037
Aktywa obrotowe	196 367	40 323	163 687	35 589	156 938	34 121
Pasywa razem	255 525	52 471	223 651	48 626	216 902	47 159
Kapitał własny	84 435	17 338	81 120	17 637	81 120	17 637
Zobowiązania długoterminowe	34 111	7 005	34 761	7 558	34 761	7 558
Zobowiązania krótkoterminowe	136 979	28 128	107 770	23 431	101 021	21 964

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów <i>w tysiącach</i>	01.01.2022 30.09.2022		01.07.2022 30.09.2022		01.01.2021 30.09.2021		01.07.2021 30.09.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	43 612	9 303	4 162	888	121 255	26 600	21 365	4 687
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	14 238	3 037	1 855	396	48 257	10 586	8 141	1 786
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	11 125	2 373	(260)	(55)	42 602	9 346	6 357	1 395
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	9 729	2 075	(979)	(209)	39 901	8 753	5 583	1 225
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	7 977	1 702	(954)	(203)	33 952	7 448	4 730	1 038
Całkowite dochody ogółem	7 977	1 702	(954)	(203)	33 952	7 448	4 730	1 038
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,40	0,09	(0,05)	(0,01)	1,72	0,38	0,24	0,05
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,40	0,09	(0,05)	(0,01)	1,72	0,38	0,24	0,05

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych <i>w tysiącach</i>	01.01.2022 30.09.2022		01.01.2021 30.09.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	1 559	333	29 136	6 392
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 396	724	(331)	(73)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(14 925)	(3 184)	(41 604)	(9 127)
Przepływy pieniężne razem	(9 970)	(2 127)	(12 799)	(2 808)

2. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu – według średniego kursu NBP obowiązującego na 30 września 2022 roku: 4,8698 EUR/PLN (na 31 grudnia 2021 roku: 4,5994 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca III kwartałów 2022 roku: 4,6880 EUR/PLN (po III kwartałach 2021 r.: 4,5585 EUR/PLN).

Pozycja bilansu w tysiącach	30.09.2022		31.12.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	127 729	26 229	115 899	25 199
Aktywa trwałe	107 050	21 982	103 296	22 459
Aktywa obrotowe	20 679	4 246	12 603	2 740
Pasywa razem	127 729	26 229	115 899	25 199
Kapitał własny	69 663	14 305	52 948	11 512
Zobowiązania długoterminowe	26 574	5 457	15 651	3 403
Zobowiązania krótkoterminowe	31 492	6 467	47 300	10 284

Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tysiącach	01.01.2022 30.09.2022		01.07.2022 30.09.2022		01.01.2021 30.09.2021		01.07.2021 30.09.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	2 721	580	519	111	32 248	7 074	2 033	446
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	1 012	216	91	19	8 598	1 886	253	56
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	26 705	5 696	21 822	4 655	17 369	3 810	1 563	343
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	21 374	4 559	19 305	4 118	15 006	3 292	831	182
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	21 377	4 560	19 305	4 118	10 064	2 208	961	211
Całkowite dochody ogółem	21 377	4 560	19 305	4 118	10 064	2 208	961	211
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	1,08	0,23	0,98	0,21	0,51	0,11	0,05	0,46
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	1,08	0,23	0,98	0,21	0,51	0,11	0,05	0,46

Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym rachunku przepływów pieniężnych w tysiącach	01.01.2022 30.09.2022		01.01.2021 30.09.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(2 241)	(478)	22 564	4 950
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	261	56	(15 887)	(3 485)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	2 037	435	(9 260)	(2 031)
Przepływy pieniężne razem	57	12	(2 583)	(567)

3. Informacje o Grupie Kapitałowej

3.1. Dane Spółki Dominującej

WIKANA S.A. („Spółka”, „Spółka Dominująca”, „Jednostka Dominująca”, „Emitent”) jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce.

Siedziba Spółki mieści się w Lublinie. Adres Spółki to: ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin.

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 30 września 2022 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą” albo „Grupą Kapitałową”).

3.2. Podmioty Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej na dzień 30 września 2022 r. wchodziły następujące jednostki:

Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

Jednostki zależne	Udział %	
	30.09.2022	31.12.2021
WIKANA AGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k.)	100%	100%
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.*	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	100%	100%
WIKANA BETULA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA JOTA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KLONOWE OSIEDLE Sp.k.)	100%	100%

Jednostki zależne	Udział %	
	30.09.2022	31.12.2021
WIKANA KOMERC Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.)	100%	100%
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k.)	100%	100%
WIKANA SALIX Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.)	100%	100%
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA BETA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA GAMMA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA SIGMA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.)	100%	100%
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	100%	100%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o.	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	100%	100%
EJENDOM Sp. z o.o.	100%	100%
ENERGY PRIME Sp. z o.o. (dawniej: BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.)	100%	100%
ZIELONE TARASY Sp. z o.o. (dawniej: ZIELONE TARASY S.A.)	100%	100%

Segment deweloperski



Segment najmu powierzchni

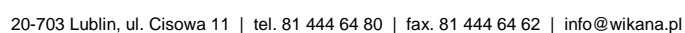


Segment wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii



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

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



4. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

4.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe WIKANA S.A. („śródroczne skrócone sprawozdania finansowe”) sporządzono za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku.

Prezentowane śródroczne skrócone sprawozdania finansowe spełniają wymogi Międzynarodowego Standardu Rachunkowości MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, odnoszącego się do śródrocznych sprawozdań finansowych i nie zawierają one wszystkich informacji, które obowiązują w stosunku do rocznych sprawozdań finansowych. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe powinny być czytane razem z rocznymi sprawozdaniami finansowymi (odpowiednio skonsolidowanym i jednostkowym) za rok 2021, opublikowanymi w dniu 30 kwietnia 2022 roku.

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

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

4.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie podlegają zatwierdzeniu przez organ zatwierdzający zgodnie z art. 53 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe podpisuje kierownik jednostki, tj. Zarząd Spółki oraz – w przypadku wyznaczenia – osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały podpisane w dniu 29 listopada 2022 r.

Wszystkie wartości zaprezentowane w śródrocznych skróconych sprawozdaniach finansowych zostały przedstawione w tysiącach złotych, o ile nie wskazano inaczej. Dane prezentowane w niniejszym raporcie

zostały zaokrąglone. Z tego powodu sumy kwot w wierszach i kolumnach tabel mogą się nieznacznie różnić od wartości łącznej podanej w podsumowaniu wiersza bądź kolumny.

4.3. Istotne oceny i oszacowania

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

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowanych przez Grupę i Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak zaprezentowane w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2021 rok w notach 5.5 i 5.6.

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

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

4.5. Sezonowość

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

4.6. Zmiany zasad rachunkowości

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

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

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzy kwartały 2022 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2022 r.:

- Roczny program poprawek 2018-2020 - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing” (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” - aktualizacja referencji do Założeń Konceptyjnych (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),

- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” – ujęcie księgowe przychodów i kosztów zrealizowanych w trakcie procesu inwestycyjnego (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” – wyjaśnienia dotyczące analizy kosztów oraz czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” ustępstwa czynszowe związane z COVID-19 (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 kwietnia 2021 roku lub później).

Nowe standardy, zmiany standardów oraz interpretacje nie miały istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie.

Nowe standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie do stosowania w Unii Europejskiej

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różni się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów, zmian do standardów oraz nowej interpretacji, które według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji właściwego pełnego standardu MSSF 14,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i 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),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później, wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone),
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - definicja wartości szacunkowych (zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - zmiany wprowadzają obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, które w momencie początkowego ujęcia powodują powstanie jednakowych różnic przejściowych (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSR 1 i stanowisko praktyczne do MSSF Ujawnienia w zakresie Polityki rachunkowości - zmiany dotyczące zakresu ujawnień znaczących zasad rachunkowości w sprawozdaniu finansowym (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później).

Według szacunków Grupy, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacji nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

01.01.2022-30.09.2022

Lublin, 29 listopada 2022 roku



5. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	01.01.2022 30.09.2022 (dane niebadane)	01.07.2022 30.09.2022 (dane niebadane)	01.01.2021 30.09.2021 (dane niebadane)	01.07.2021 30.09.2021 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	6.2	43 612	4 162	121 255	21 365
Koszt własny sprzedaży		(29 374)	(2 307)	(72 998)	(13 224)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		14 238	1 855	48 257	8 141
Koszty sprzedaży		(1 211)	(275)	(1 904)	(689)
Koszty ogólnego zarządu		(4 141)	(843)	(3 254)	(1 041)
Pozostałe przychody operacyjne		5 017	282	640	156
Pozostałe koszty operacyjne		(2 037)	(684)	(1 268)	(62)
Zyski (Straty) z inwestycji		(741)	(595)	131	(148)
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		11 125	(260)	42 602	6 357
Koszty finansowe		(1 396)	(719)	(2 701)	(774)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		9 729	(979)	39 901	5 583
Podatek dochodowy		(1 752)	25	(5 949)	(853)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		7 977	(954)	33 952	4 730
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy		-	-	-	-
Zysk/(Strata) netto		7 977	(954)	33 952	4 730
Inne całkowite dochody (netto)		-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem		7 977	(954)	33 952	4 730
Zysk/(Strata) netto przypadające na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		7 977	(954)	33 952	4 730
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem przypadające na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		7 977	(954)	33 952	4 730
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-

Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	6.6	0,40	(0,05)	1,72	0,24
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	6.6	0,40	(0,05)	1,72	0,24
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,40	(0,05)	1,72	0,24
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,40	(0,05)	1,72	0,24

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2022 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	30.09.2022	30.06.2022	31.12.2021 (dane przekształcone)	31.12.2021 (dane zaraportowane)
Aktywa					
Aktywa trwałe					
Rzeczowe aktywa trwałe		8 499	8 630	9 242	9 242
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		1 581	1 674	1 398	1 398
Wartości niematerialne		123	136	73	73
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	44 479	47 867	48 013	48 013
Pozostałe aktywa długoterminowe		4 118	1 914	565	565
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		358	309	673	673
Aktywa trwałe razem		59 158	60 530	59 964	59 964
Aktywa obrotowe					
Zapasy	6.4	156 633	136 510	129 837	129 837
Należności z tytułu podatku dochodowego		316	309	299	299
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.5	13 925	15 164	8 188	8 188
Krótkoterminowe aktywa finansowe		16 853	16 735	6 753	4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		8 640	16 854	18 610	18 610
Aktywa obrotowe razem		196 367	185 572	163 687	156 938
Aktywa razem		255 525	246 102	223 651	216 902

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2022 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30.09.2022 (dane niebadane)	30.06.2022 (dane niebadane)	31.12.2021 (dane przekształcone)	31.12.2021 (dane zaraportowane)
Kapitał własny i zobowiązania					
Kapitał własny					
Kapitał zakładowy	6.6	39 510	39 510	39 510	39 510
Akcje własne		-	-	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny		181	181	181	181
Kapitał zapasowy		65 202	65 202	132 265	132 265
Kapitał rezerwowy		4 771	5 964	2 494	2 494
Zyski zatrzymane		(33 206)	(33 206)	(129 655)	(129 655)
Wynik danego okresu		7 977	8 931	36 325	36 325
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		84 435	86 582	81 120	81 120
Udziały niekontrolujące				-	-
Kapitał własny razem		84 435	86 582	81 120	81 120
Zobowiązania					
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.7	11 161	9 413	11 002	11 002
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.8	1 232	1 199	1 190	1 190
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		2 152	4 334	4 202	4 202
Rezerwy	6.11	-	-	-	-
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.11	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	6.9	17 918	17 486	16 614	16 614
Dotacje	6.12	1 648	1 683	1 753	1 753
Zobowiązania długoterminowe razem		34 111	34 115	34 761	34 761
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.7	6 769	4 750	10 549	10 549
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.8	22 000	22 000	22 000	22 000
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		295	649	646	646
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 493	1 467	3 765	3 765
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.9	14 544	18 231	9 203	9 203
Rezerwy	6.11	6 684	6 399	6 789	6 789
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.11	83	83	83	83
Przychody przyszłych okresów	6.12	85 194	71 909	54 818	48 069
<i>w tym dotacje</i>	6.12	139	139	150	150
Zobowiązania krótkoterminowe razem		136 979	125 405	107 770	101 021
Zobowiązania razem		171 090	159 520	142 531	135 782
Kapitał własny i zobowiązania razem		255 525	246 102	223 651	216 902

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2022 roku

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2022 30.09.2022 (dane niebadane)	01.01.2021 30.09.2021 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (Strata) brutto za okres	9 729	39 901
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	803	935
Przychody z tytułu odsetek		
Koszty finansowe	2 388	3 008
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	718	(3)
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych	-	195
Zyski/(Straty) na działalności inwestycyjnej	(449)	(5)
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych		
Zmiana stanu zapasów	(26 796)	30 316
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(5 737)	(3 222)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów oraz pozostałych aktywów	(13 758)	(1 722)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	6 645	2 202
Przychody z tytułu wsparcia związanego z COVID-19	-	(71)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	30 272	(37 420)
Podatek dochodowy zapłacony	(3 726)	(4 978)
Pozostałe (koszty programu motywacyjnego)	1 470	-
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	1 559	29 136
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	850	15
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Zbycie nieruchomości inwestycyjnej	2 800	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(254)	(342)
Pożyczki spłacone	-	-
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	(4)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 396	(331)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wydatki na zakup akcji własnych	(1 193)	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	17 080	21 089
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(20 802)	(29 307)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(2 826)	(5 038)
Odsetki zapłacone	(2 245)	(3 385)
Wykup obligacji	-	(22 000)
Spłata zobowiązań wekslowych	-	-
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	(4 939)	(2 963)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(14 925)	(41 604)
Przepływy pieniężne netto, razem	(9 970)	(12 799)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	18 610	27 012
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dot. śr. pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	8 640	14 213

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2022 roku

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2021 r.	39 530	(16)	132 265	2 490	181	(126 692)	47 758	47 758
<i>Całkowite dochody</i>	-	-	-	-	-	33 952	33 952	33 952
– <i>Wynik za okres</i>	-	-	-	-	-	33 952	33 952	33 952
– <i>Inne dochody</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-	-
Obniżenie kapitału	(20)	16	-	4	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(2 963)	(2 963)	(2 963)
Kapitał własny na dzień 30 września 2021 r.	39 510	-	132 265	2 494	181	(95 703)	78 747	78 747
<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2022 r.	39 510	-	132 265	2 494	181	(93 330)	81 120	81 120
<i>Całkowite dochody</i>	-	-	-	-	-	7 977	7 977	7 977
– <i>Wynik za okres</i>	-	-	-	-	-	7 977	7 977	7 977
– <i>Inne dochody</i>	-	-	-	-	-	-	-	-

Wikana S.A.

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11 | tel. 81 444 64 80 | fax. 81 444 64 62 | info@wikana.pl

Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(2 000)	2 000	-	-	-	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	(1 193)	-	-	-	-	(1 193)	(1 193)
Podział wyniku	-	-	5 999	-	-	(5 999)	-	-
Pokrycie straty	-	-	(71 062)	-	-	71 062	-	-
Wypłaty dywidendy	-	-	-	-	-	(4 939)	(4 939)	(4 939)
Przekazanie akcji własnych na rzecz uczestników programu motywacyjnego	-	1 193	-	(1 193)	-	-	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	1 470	-	-	1 470	1 470
Kapitał własny na dzień 30 września 2022 r.	39 510	-	65 202	4 771	181	(25 229)	84 435	84 435

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2022 roku

6. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

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

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

Segmenty branżowe

Grupa w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku wyodrębniała poniższe, główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska,
- najem powierzchni,
- wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii.

Kryteria łączenia w segmenty

- Działalność deweloperska – w skład segmentu wchodzi spółki realizujące projekty deweloperskie. Charakterystyka podmiotów wchodzących w skład tego segmentu pozwala na ich połączenie w jeden segment ze względu na następujące kryteria: sprzedaż (główną kategorią przychodów są przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali usługowych, miejsc parkingowych i garaży), aktywa (głównymi pozycjami aktywów są grunty i nakłady poniesione na realizację projektów deweloperskich).

Inwestycje Grupy Kapitałowej WIKANA
(stan na 30.09.2022 r.)



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

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
Działalność kontynuowana	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Przychody od odbiorców zewnętrznych	34 124	110 778	3 363	4 658	6 126	5 819	-	-	43 613	121 255
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	260	307	-	-	-	9	(261)	(316)	(1)	-
Przychody od odbiorców razem	34 384	111 085	3 363	4 658	6 126	5 828	(261)	(326)	43 612	121 255
Wynik segmentu	11 408	44 598	1 432	2 525	1 199	956	199	178	14 238	48 257
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	4 196	896	(479)	(53)	1 301	164	(742)	(236)	4 276	771
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(5 860)	(5 611)	(559)	(374)	(772)	(263)	(198)	(178)	(7 389)	(6 426)
Zysk na działalności operacyjnej segmentu	9 744	39 883	394	2 098	1 728	857	(741)	(236)	11 125	42 602
Koszty finansowe	(936)	(2 311)	(726)	(489)	(477)	(137)	743	236	(1 396)	(2 701)
Podatek dochodowy	(1 914)	(5 990)	18	(7)	(4)	48	148	-	(1 752)	(5 949)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej segmentu	6 894	31 582	(314)	1 602	1 247	768	150	-	7 977	33 952
Wynik na działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	6 894	31 582	(314)	1 602	1 247	768	150	-	7 977	33 952

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Aktywa segmentu	190 477	139 139	40 686	45 829	16 909	14 642	(1 861)	(2 249)	246 211	197 316
Nieprzypisane aktywa		-		-		-			9 314	19 587
Aktywa razem									255 525	216 903
Zobowiązania segmentu	131 868	85 644	16 628	20 128	5 029	5 406	(1 860)	(713)	151 665	110 465
Nieprzypisane zobowiązania		-		-		-		-	19 425	25 318
Zobowiązania razem									171 090	135 783

6.2. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021
Przychody ze sprzedaży wyrobów deweloperskich*	34 603	112 054
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	5 319	4 317
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	271	203
Przychodu z tytułu umów z klientami	40 193	116 574
Przychody z najmu	3 419	4 681
Przychody ogółem	43 612	121 255

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

6.3. Nieruchomości inwestycyjne

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

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość godziwa
Wartość netto na początek 2022 roku	48 013
Efekt zastosowania MSSF 16	
Przeniesienie do zapasów	
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(3 316)
Zmiana wartości godziwej	(218)
Wartość netto na 30 września 2022 roku	44 479
Wartość netto na początek 2021 roku	58 003
Ujawnienie aktywów po zastosowaniu MSSF 16	530
Przeniesienie z zapasów	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(8 671)
Zmiana wartości godziwej	(1 849)
Wartość netto na koniec 2021 roku	48 013

w tysiącach złotych	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2022 30.09.2021
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	3 363	4 681
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	1 613	2 019

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- grunty w Lublinie przy ul. Łukasza Rodakiewicza (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6),
- lokal mieszkalny w Lublinie przy ul. Przyjaźni,
- nieruchomości komercyjne w Kaliszu przy ul. W. Polskiego 135 (działki 18/2, 20/3, 21/2, 38/6, 38/7, 38/9), w Lublinie przy ul. Nałęczowskiej 51a (działka 24/4),
- nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (budynki TBS), w Lublinie przy ul. Kaskadowej 7, przy ul. Nowy Świat 34A, przy ul. Pergolowej 2 i przy ul. Relaksowej 4 oraz w Kraśniku przy ul. Piaskowej 30 i przy ul. Rumiankowej 9.

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

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

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

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

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

Kluczowe założenia	Współzależność pomiędzy Kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi, a wartością godziwą
Rentowność obligacji 10-letnich	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem rentowności obligacji.
Stawki czynszu z najmu nieruchomości	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem czynszu za najem powierzchni.
Liczba lat ustanowienia prawa wieczystego użytkowania	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem liczby lat.
Liczba lat niewykorzystanego prawa wieczystego użytkowania	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem liczby lat.
Stawka procentowa opłaty rocznej prawa wieczystego użytkowania	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem stawki.
Stopa kapitalizacji	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem stopy kapitalizacji

Kluczowe założenia	Współzależność pomiędzy Kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi, a wartością godziwą
Okres prognozy przyszłych wpływów	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem przyszłych wpływów

Przy zastosowaniu wyceny metodą porównawczą przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 września 2022 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

6.4. Zapasy

w tysiącach złotych	30.09.2022	31.12.2021
Materiały	414	629
Produkty w toku	147 046	105 031
Wyroby gotowe	9 172	24 177
Towary	-	-
	156 633	129 837

Podział zapasów na dzień 30 września 2022 roku

w tysiącach złotych	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Lublin Osiedle Marina		373	41	
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana		172		
Inwestycja Lublin Niecała 7		12 885		
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy			4 177	
Inwestycja Rzeszów Wikana Square			4 954	

<i>w tysiącach złotych</i>	Materialy	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Przemysł Parkowa Dzielnica		3 333		
Inwestycja Lublin Wikana Residence		41 547		
Inwestycja Lublin Orzechowa		1 232		
Inwestycja Tarnobrzeg Kopernika		1 688		
Inwestycja Lublin Nowe Bronowice		21 949		
Inwestycja Zamość Factory Park		13 661		
Inwestycja Zamość Delia Park		11 970		
Inwestycja Świdnik Klonowe Osiedle		26 480		
Inwestycja Tomaszów Lubelski		2 941		
Inwestycja Radom		1 694		
Inwestycja Tarnów		6 593		
Odnawialne źródła energii		-		
Zaliczki na dostawy		528		

Wartość odpisów zapasów w III kwartałach 2022 wyniosła 299 tys. zł (2021: 299 tys. zł). Grupa nie dokonała odwrócenia odpisów w związku ze wzrostem wartości zapasów. Zmiana wartości odpisów między latami wynika z utworzenia nowych odpisów bądź ze sprzedaży przez Grupę zapasów objętych odpisami.

6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

<i>w tysiącach złotych</i>	30.09.2022	31.12.2021
Należności z tytułu dostaw i usług	2 805	1 432
Pozostałe należności	1 478	3 181
Należności z tytułu podatków	9 368	3 481
Rozliczenia międzyokresowe	274	94
	13 925	8 188

Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe z tytułu utraty wartości wyniósł na dzień 30 września 2022 r.: 2 079 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2021 r.: 2 033 tys. zł), w tym 960 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2021 r.: 914 tys. zł).

6.6. Akcje i akcjonariat

Struktura akcjonariatu na dzień przekazania niniejszego sprawozdania do publikacji

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1*	12 532 784	12 532 784	25 065 568	63,44%	63,44%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,16%	8,16%
Sanwil Holding S.A.***	1 230 600	1 230 600	2 461 200	6,23%	6,23%
Inne podmioty	4 379 680	4 379 680	8 759 360	22,17%	22,17%
RAZEM:	19 755 064	19 755 064	39 510 128	100,00%	100,00%

* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 26.07.2022 r.

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

*** Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 29.07.2022 r.

Zmiany w strukturze akcjonariatu WIKANA S.A.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w strukturze znaczących akcjonariuszy.

Informacje o wypłaconych dywidendach

W dniu 16 sierpnia 2022 r. w oparciu o Uchwałę nr 7/VI/2022 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 15 czerwca 2022 r. w sprawie sposobu podziału zysku wykazanego przez Spółkę za rok obrotowy 2021 Spółka wypłaciła dywidendę w kwocie 4 938 766,00 zł (słownie: cztery miliony dziewięćset trzydzieści osiem tysięcy siedemset sześćdziesiąt sześć złotych 00/100). Wysokość dywidendy przypadająca na jedną akcję wynosiła 0,25 zł (słownie: dwadzieścia pięć groszy). Liczba akcji objętych dywidendą wynosiła 19 755 064. Dzień dywidendy został określony na 1 sierpnia 2022 r.

6.7. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

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

Kredyty i pożyczki wg rodzaju w tysiącach złotych	30.09.2022	31.12.2021
Kredyty bankowe	12 235	13 342
Pożyczki	5 695	8 209
w tym:		
część długoterminowa	11 161	11 002
część krótkoterminowa	6 769	10 549

Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty <i>w tysiącach złotych</i>	30.09.2022	31.12.2021
do 12 miesięcy	6 769	10 549
powyżej 1 roku do 3 lat	4 146	3 288
powyżej 3 do 5 lat	2 154	2 154
powyżej 5 lat	4 861	5 560
Kredyty i pożyczki razem	17 930	21 551

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa) <i>w tysiącach złotych</i>	30.09.2022	31.12.2021
w walucie polskiej	17 930	21 551
w walutach obcych	-	-
Kredyty i pożyczki razem	17 930	21 551

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Nr umowy data zawarcia	Przyznana kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/233/ 2000 15.12.2000	1 719	1 306	20.08.2045	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 2 579 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 56 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe, umowa ubezpieczenia na sumę 150 tys. zł
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/ 83/2002 24.07.2002	2 900	1 431	25.01.2037	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 4 380 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 124 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/ 152/2002 27.09.2002	4 000	2 722	25.12.2038	Zmienne	Hipoteki kaucyjne do kwoty 6 000 tys. zł, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 171 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/ 64/2003 27.05.2003	7 300	2 440	25.08.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 10.950 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 335 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/1058/2006 05.09.2006	2 454	857	25.04.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 3 681 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 120 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy

Kredytodawca	Nr umowy data zawarcia	Przyznana kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/1059/2006 05.09.2006	4 164	1 489	25.07.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 6 246 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 196 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
Bank Spółdzielczy w Izbicy	KR-21-00603 22.10.2021	4 000	0	31.12.2023	Zmienne	Hipoteka umowna, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel in blanco, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach kredytobiorcy.
PKO Bank Polski S.A.	68 1020 1068 000 1196 0079 1921 19.10.2021	18 400	1 777	31.12.2023	Zmienne	Hipoteka umowna, zastawy rejestrowe i finansowe, przelewy na rzecz Banku wierzytelności pieniężnych, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, gwarancja przekroczenia kosztów wystawiona przez Spółkę w formie umowy wsparcia, wraz z oświadczeniem Spółki o poddaniu się egzekucji
PKO Bank Polski S.A.	04 1020 1068 0000 1102 0376 3067 19.10.2021	1 000	213	31.12.2023	Zmienne	Hipoteka umowna, zastawy rejestrowe i finansowe, przelewy na rzecz Banku wierzytelności pieniężnych, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, gwarancja przekroczenia kosztów wystawiona przez Spółkę w formie umowy wsparcia, wraz z oświadczeniem Spółki o poddaniu się egzekucji
Razem		41 937	12 235			

Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Przyznana kwota pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1 (wcześniej: Palametra Holdings Limited)	13.09.2013	3 530	1 065	31.12.2022	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	150	52	31.12.2022	Zmienne	
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1 (wcześniej: Palametra Holdings Limited)	30.10.2012	1 300	380	31.12.2022	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	100	35	31.12.2022	Zmienne	
	31.12.2015	110	42	31.12.2022	Zmienne	
Polski Fundusz Rozwoju S.A.	29.04.2020	129	28	26.06.2023	Brak	-
Sanwil Holding S.A.	6.07.2022	2 000	2 043	31.12.2022	Stałe	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	8.07.2022	2 000	2 042	31.12.2022	Stałe	
	25.08.2022	1 000	8	31.03.2023	Stałe	
Razem		10 319	5 695			

6.8. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 31.12.2021
Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu	23 190	45 702
Koszty emisji na początek okresu	-	-
Wpływy z emisji obligacji	-	-
Koszty emisji w prezentowanym okresie	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-
Naliczone odsetki w okresie	1 688	2 286
Splata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	-	(568)
Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(1 646)	(2 230)
Wykup obligacji	-	(22 000)
Razem	23 232	23 190
Część krótkoterminowa	22 000	22 000
Część długoterminowa	1 232	1 190
Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu	23 232	23 190

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

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

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	30.09.2022	31.12.2021
do 12 miesięcy	22 000	22 000
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-
powyżej 3 do 5 lat	1 232	1 190
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	23 232	23 190

6.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<i>w tysiącach złotych</i>	30.09.2022	31.12.2021
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	17 918	16 614
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	5 605	4 205
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	7 827	7 886
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 486	4 523
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	14 544	9 203
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	10 216	5 410
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	941	979
Zobowiązania publicznoprawne	2 889	1 670
Pozostałe zobowiązania	398	275
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych	-	768
Razem	32 462	25 817

6.10. Zobowiązania warunkowe

Spółki Grupy Kapitałowej posiadają wobec siebie zobowiązania warunkowe z tytułu kredytów, pożyczek i wyemitowanych obligacji. Informacje o zaciągniętych zobowiązaniach warunkowych z w/w tytułów zostały ujęte w nocie 6.7 oraz 6.8.

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 3 633 tys. zł, z czego:

- 262 tys. zł – stanowi łączna wartość postępowań dotyczący wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwa oceniane są jako zasadne,
- 3 371 tys. zł – stanowi łączna wartość postępowań dotyczący zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwa oceniane są jako niezasadne.

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

6.11. Rezerwy

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2022 r.	1 103	5 603	83	6 789
Zwiększenia/Utworzenie	360	120	-	480
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(142)	(444)	-	(585)
Wartość na dzień 30 września 2022 r.	1 322	5 279	83	6 684
Część długoterminowa				
Część krótkoterminowa	1 322	5 280	82	6 684
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 r.	1 103	5 603	83	6 789
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	1 103	5 603	83	6 789

6.12. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat. Zaliczki otrzymane od kontrahentów są przedstawione w podziale na wskazane poniżej projekty. Poza tym w pozycji tej wykazano dotacje w kwocie 1 857 tys. zł.

w tysiącach złotych	30.09.2022	31.12.2021
Inwestycja Zielone Tarasy	1 608	1 720
Inwestycja Wikana Residence	45 124	24 043
Inwestycja Nova Targowa	-	8 227
Inwestycja Wikana Square	769	3 655
Inwestycja Klonowe Osiedle	12 469	2 684
Inwestycja Parkowa Dzielnica	234	6 715
Inwestycja Factory Park	8 153	563
Inwestycja Delia Park	7 187	16
Inwestycja Nowe Bronowice	9 102	-
Dotacje	1 787	1 903
<i>w tym długoterminowe</i>	<i>1 648</i>	<i>1 753</i>
<i>w tym krótkoterminowe</i>	<i>139</i>	<i>150</i>
Pozostałe	409	296
	86 842	49 822

6.13. Zmiana na bilansie otwarcia – porównywalność danych finansowych

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w tysiącach złotych	30.09.2022	31.12.2021
środki pieniężne w kasie i banku	8 640	18 610
Wartość środków pieniężnych, razem	8 640	18 610

w tym:

w tysiącach złotych	30.09.2022	31.12.2021
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	2 688	6 364
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.	-	228
WIKANA SALIX Sp. z o.o.	-	2 302
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.	2 688	3 556
WIKANA AGO Sp. z o.o.	-	278

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

6.14. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

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

w tysiącach złotych	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021
Wynagrodzenie kadry zarządzającej	311	308
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	134	113

Program motywacyjny w WIKANA S.A. na lata 2021 – 2022

W dniu 10 lutego 2022 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie WIKANA S.A. podjęło uchwałę nr 8/II/2022 w sprawie ustanowienia w Spółce **Programu Motywacyjnego** (dalej: „**Program**”), zmienionego uchwałą nr 5/IV/2022 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 26 kwietnia 2022 r., realizowanego za lata obrotowe 2021 i 2022.

Główne założenia Programu:

- Program dedykowany dla osób wchodzących w skład Zarządu Spółki („**Osoby Uprawnione**”),
- realizacja Programu poprzez przyznanie Osobom Uprawnionym uczestniczącym w Programie nieodpłatnie akcji własnych Spółki w związku z wypłatą części wynagrodzenia w formie instrumentów finansowych,
- spełnienie celów zarządczych oraz przesłanek określonych w „Polityce wynagrodzeń członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej w WIKANA S.A.” warunkami realizacji Programu w każdym roku jego trwania,
- maksymalna liczba akcji Spółki objętych Programem: 500.000 sztuk,
- liczba akcji objętych Programem ustalana w każdym roku obowiązywania Programu jako wynik podziału wartości stanowiącej równowartość 3% zysku netto ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA za dany rok obrotowy, wynikającego ze zbadanego przez biegłego rewidenta i zatwierdzonego uchwałą Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA, przez wartość jednej akcji, ustaloną odrębnie w każdym roku obowiązywania Programu, jako wartość księgowa na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za dany rok, czyli iloraz skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy Kapitałowej na dzień bilansowy i liczby akcji Spółki na ten dzień bilansowy,

- przy 2-osobowym składzie Zarządu, w każdym roku trwania Programu, 73,33% akcji objętych Programem należne jest dla Prezesa Zarządu, zaś 26,67% dla Członka Zarządu.

W celu realizacji Programu:

- w dniu 30 czerwca 2022 r. Zarząd Spółki, działając na podstawie uchwały nr 5/II/2022 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych Spółki w trybie art. 362 § 1 pkt 8 Kodeksu spółek handlowych, podjął uchwałę nr 1/VI/2022 w sprawie ustalenia zasad realizacji skupu akcji własnych oraz ogłosił ofertę zakupu akcji WIKANA S.A. w dniach 1 – 11 lipca 2022 r. (szczegóły: raport bieżący nr 17/2022),
- w dniu 15 lipca 2022 r. zostało nabytych przez Spółkę 265 137 akcji własnych, po cenie 4,50 zł za każdą akcję (szczegóły: raport bieżący nr 21/2022),
- w ramach I puli przyznano 265 tys. akcji oraz oszacowano do przyznania 123 tys. akcji w ramach II puli.

Wobec stwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółki realizacji celów zarządczych za rok obrotowy 2021 r., po ustaleniu listy Osób Uczestniczących w Programie realizowanym za rok obrotowy 2021, w dniu 21 lipca 2022 r. nastąpiło zbycie akcji własnych Spółki na rzecz uczestników Programu (szczegóły: raport bieżący nr 23/2022).

Wartość godziwą Programu na Datę Przyznania określono w wysokości 1 748 tys. zł. W pierwszym półroczu 2022 roku Spółka ujęła z tego tytułu w kosztach wynagrodzeń kwotę 1 470 tys. zł (w 2021 roku 0 tys. zł).

Przyznane akcji w ramach Programu Motywacyjnego będą pochodzić ze skupionych z rynku akcji własnych i nie będą miały potencjału rozwadniającego.

6.15. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	30.09.2022	31.12.2021
Zambut	148	-	10	-
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	-	33	-	4
Podmioty powiązane z Piotrem Kwaśniewskim	77	-	9	-
Zakup produktów i usług	225	33	18	4

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	30.09.2022	31.12.2021
Zambut	-	-	-	-
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	-	-	-	-
Podmioty powiązane z Piotrem Kwaśniewskim	1	-	1	-
Sprzedaż produktów i usług	1	-	1	-

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	31.12.2021	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	30.09.2022
Sanwil Holding S.A.	6 585	5 000	(7 584)	133	(41)	4 093
VALUE FIZ*	-	-	-	-	-	1 575
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	6 585	5 000	(7 584)	133	(41)	5 668

* cesja wierzytelności pomiędzy Palametra Holdings Limited, a VALUE FIZ z dn. 06.06.2022 r.

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

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

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Choleś
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2022 roku



Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

01.01.2022-30.09.2022

Lublin, 29 listopada 2022 roku



7. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	01.01.2022 30.09.2022 (dane niebadane)	01.07.2022 30.09.2022 (dane niebadane)	01.01.2021 30.09.2021 (dane niebadane)	01.07.2021 30.09.2021 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży		2 721	519	32 248	2 033
Koszt własny sprzedaży		(1 709)	(428)	(23 650)	(1 780)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		1 012	91	8 598	253
Koszty sprzedaży		(51)	(13)	(6)	-
Koszty ogólnego zarządu		(2 315)	(360)	(904)	(262)
Pozostałe przychody operacyjne		3 127	13	78	5
Pozostałe koszty operacyjne		(51)	(12)	(452)	(12)
Zyski/(Straty) z inwestycji		24 983	22 103	10 055	1 579
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		26 705	21 822	17 369	1 563
Koszty finansowe		(5 331)	(2 516)	(2 363)	(732)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		21 374	19 305	15 006	831
Podatek dochodowy		3	-	(4 942)	130
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		21 377	19 305	10 064	961
Działalności zaniechana		-	-	-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-	-
Zysk/(Strata) netto		21 377	19 305	10 064	961
Inne całkowite dochody (netto)		-	-	-	-
Aktualizacja wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży		-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem		21 377	19 305	10 064	961
Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		1,08	0,98	0,51	0,05
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		1,08	0,98	0,51	0,05
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		1,08	0,98	0,51	0,05
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		1,08	0,98	0,51	0,05

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2022 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30.09.2022 (dane niebadane)	30.06.2022 (dane niebadane)	31.12.2021
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe		-	1	3
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		613	623	643
Wartości niematerialne		123	136	73
Nieruchomości inwestycyjne		4 675	4 675	4 675
Udzielone pożyczki		79 848	74 195	74 111
Pozostałe inwestycje długoterminowe		21 451	21 451	23 451
Pozostałe aktywa długoterminowe		340	340	340
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-	-
Aktywa trwałe razem		107 050	101 421	103 296
Aktywa obrotowe				
Zapasy	8.1	15 174	12 279	8 325
Należności z tytułu podatku dochodowego		316	309	296
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		4 166	8 743	3 132
Krótkoterminowe aktywa finansowe		116	58	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		907	5 014	850
Aktywa obrotowe razem		20 679	26 406	12 603
Aktywa razem		127 729	127 824	115 899

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Choleś
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2022 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30.09.2022 (dane niebadane)	30.06.2022 (dane niebadane)	31.12.2021
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy		39 510	39 510	39 510
Akcje własne		-	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny		6	6	6
Kapitał zapasowy		3 999	3 999	71 062
Kapitał rezerwowy		4 771	5 964	2 494
Zyski zatrzymane		-	-	(74 960)
Wynik danego okresu		21 377	2 072	14 837
Kapitał własny razem		69 663	51 551	52 948
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		24 610	24 301	13 980
Zobowiązania z tytułu obligacji		-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		401	424	424
Rezerwy	8.2	-	-	-
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	8.2	-	-	-
Rezerwa z tytułu podatku dochodowego		1 093	1 093	1 096
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		470	337	151
Zobowiązania długoterminowe razem		26 574	26 155	15 651
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		5 650	1 565	4 565
Zobowiązania z tytułu obligacji		22 000	22 000	22 000
Zobowiązania z tytułu leasingu		157	150	166
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		3 487	26 212	20 345
Rezerwy	8.2	82	133	224
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	8.2	82	82	105
Przychody przyszłych okresów		116	58	-
<i>w tym dotacje</i>		-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		31 492	50 118	47 300
Zobowiązania razem		58 066	76 273	62 951
Kapitał własny i zobowiązania razem		127 729	127 824	115 899

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Choleś
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2022 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2022 30.09.2022 (dane niebadane)	01.01.2021 30.09.2021 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk brutto za okres	21 374	15 006
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	72	64
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(4 087)	(9 699)
Koszty finansowe	3 513	2 359
Zmiana stanu zapasów	(6 849)	21 000
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(1 034)	(592)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(142)	374
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(16 539)	(887)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	116	-
Podatek zapłacony	(19)	(4 989)
Pozostałe (koszty programu motywacyjnego)	1 470	-
Pozostałe korekty	(116)	(72)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 241)	22 564
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	389	-
Dywidendy otrzymane	-	19 740
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych środków trwałych	(89)	
Nabycie aktywów finansowych		(115)
Pożyczki udzielone	(27 749)	(70 886)
Splata udzielonych pożyczek	25 710	35 372
Zwrot dopłat do kapitału	2 000	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	261	(15 887)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	21 634	14 200
Nabycie akcji własnych	(1 193)	(20)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(11 743)	(17 812)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(32)	(36)
Odsetki zapłacone	(1 690)	(2 629)
Dywidenda wypłacona akcjonariuszom jednostki dominującej	(4 939)	(2 963)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	2 037	(9 260)
Przepływy pieniężne netto, razem	57	(2 583)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	850	2 663
Środki pieniężne na koniec okresu	907	79

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2022 roku

Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2021 r.	39 530	(16)	64 767	2 490	6	(65 702)	41 075
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	10 064	10 064
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	10 064	10 064
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	6 295	-	-	(6 295)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(2 963)	(2 963)
Obniżenie kapitału	(20)	16	-	4	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 30 września 2021 r.	39 510	-	71 062	2 494	6	(64 896)	48 176

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2022 r.	39 510	-	71 062	2 494	6	(60 124)	52 948
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	21 377	21 377
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	21 377	21 377
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	(1 193)	-	-	-	-	(1 193)

Wikana S.A.

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11 | tel. 81 444 64 80 | fax. 81 444 64 62 | info@wikana.pl

w tysiącach złotych (dane niebadane)	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
Podział wyniku	-	-	5 999	-	-	(5 999)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(4 939)	(4 939)
Obniżenie kapitału	-	-	-	-	-	-	-
Pokrycie straty	-	-	(71 062)	-	-	71 062	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(2 000)	2 000	-	-	-
Przekazanie akcji własnych na rzecz uczestników programu motywacyjnego	-	1 193	-	(1 193)	-	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	1 470	-	-	1 470
Kapitał własny na dzień 30 września 2022 r.	39 510	-	3 999	4 771	6	21 377	69 663

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2022 roku

8. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

8.1. Zapasy

<i>w tysiącach złotych</i>	30.09.2022	31.12.2021
Produkcja w toku	15 174	8 325
Wyroby gotowe	-	-
	15 174	8 325

Podział zapasów na dzień 30 września 2022 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Produkcja w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	359	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	210	-
Inwestycja Lublin Niecała 7	13 562	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	1 232	-

Wartość odpisów aktualizujących zapasy na dzień 30 września 2022 r. wyniosła 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2021 r.: 0 tys. zł). Spółka nie dokonała nowych odpisów w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem.

8.2. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2022 r.	142	-	82	224
Zwiększenia/Utworzenie				
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(142)	-	-	(142)
Wartość na dzień 30 września 2022 r.	-	-	82	82
Część długoterminowa				
Część krótkoterminowa				
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 r.	142	-	82	224
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	142	-	82	224

8.3. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Sprzedaż produktów i usług	3 307	39 667	1 608	3 202

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

Wikana S.A.

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11 | tel. 81 444 64 80 | fax. 81 444 64 62 | info@wikana.pl

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Zakup produktów i usług	392	758	228	21

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych

	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2021	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2022
		Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	74 111	27 749	(25 710)	4 602	(389)	79 848

w tysiącach złotych

	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2021	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2022
		Zaciągnięcia	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	13 963	16 634	(7 720)	1 296	-	24 607

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2022 roku

9. Opis organizacji Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi Jednostka Dominująca oraz jednostki zależne. Szczegółowe informacje o Grupie Kapitałowej prezentowane są w punkcie 3 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2022 – 30.09.2022 r.

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

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

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

Poza umowami znaczącymi dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej, o których mowa w punkcie 14 niniejszego sprawozdania, za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce na przestrzeni pierwszych III kwartałów 2022 r. oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, Zarząd Spółki uznaje:

- podjęcie w dniu 12 maja 2022 r. przez Zarząd Spółki uchwały w sprawie zamiaru rekomendowania Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu wypłaty dywidendy w wysokości 0,25 zł (słownie: dwadzieścia pięć groszy) na jedną akcję (raport bieżący nr 10/2022);
- zawarcie w dniu 22 czerwca 2022 r. ugody sądowej pomiędzy WIKANA S.A., jako powodem, a ABM Greiffenberger Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, jako pozwaną spółką, kończącej wszczęte przez WIKANA S.A. postępowanie sądowe o zwrot nienależnego świadczenia (szczegóły: raport bieżący nr 16/2022);
- opublikowanie w dniu 30 czerwca 2022 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji WIKANA S.A. z dniami 1 – 11 lipca 2022 r. (szczegóły: raport bieżący nr 17/2022);
- nabycie akcji własnych Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 21/2022);
- zbycie akcji własnych Spółki na rzecz uczestników Programu Motywacyjnego (szczegóły: raport bieżący nr 23/2022).

12. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

Spółka nie publikuje prognoz wyników.

13. Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

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

	Liczba akcji/głosów na WZ Spółki (SZT.)	Wartość nominalna akcji (PLN)	Udział w kapitale Spółki/głosach na WZ Spółki (%)
Zarząd, w tym:	461 105	922 210	2,33%
Chołota Paweł	150 712	301 424	0,76%
Kwaśniewski Piotr	310 393	620 786	1,57%
Rada Nadzorcza, w tym:	524 815	1 049 630	2,66%
Buchajski Adam	524 815	1 049 630	2,66%
Razem:	985 920	1 971 840	4,99%

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

14. Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej

Na przestrzeni pierwszych III kwartałów 2022 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, poza umowami przenoszącymi własność lokali, w ocenie Zarządu Spółki za istotną należy uznać także zawartą w dniu 31 sierpnia 2022 r. przez WIKANA KOMERC Sp. z o.o. z PKO Leasing spółką akcyjną z siedzibą w Łodzi oraz podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową Emitenta cesję do umowy leasingu i umowy dzierżawy nieruchomości komercyjnej w miejscowości Milejów-Osada (szczegóły: raport bieżący 28/2022).

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

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

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

Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących kredytów i pożyczek zostały zamieszczone w punkcie 6.7. informacji dodatkowej do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w kolumnie zabezpieczenia.

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

17. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej

W okresie zakończonym 30 września 2022 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową.

Na dzień 30 września 2022 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosi 130 295 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, leasingu finansowego, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 85 194 tys. zł w głównej mierze odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna lokali mieszkalnych w realizowanych i niezakończonych projektach deweloperskich). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 136 979 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 51 785 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z przyjętą metodologią rozliczania projektów deweloperskich (zgodnie z MSSF 15) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po podpisaniu aktów notarialnych przez klientów. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców lokali mieszkalnych byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań, np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu Spółki należy zdecydowanie wykluczyć.

W okresie pierwszych III kwartałów 2022 roku i do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich przygotowuje się do rozpoczęcia realizacji kolejnych projektów deweloperskich zlokalizowanych w województwach lubelskim i podkarpackim.

Sprzedaż deweloperska w III kwartałach 2022 r. w podziale ze względu na lokalizację:

Miasto	Mieszkania		Lokale usługowe	
	Liczba	PUM	Liczba	PU
Lublin	48	2 399	17	622
Zamość	55	2 594		
Świdnik	16	828		
Przemyśl	11	377		
Tarnobrzeg	8	527		
Rzeszów	8	758	1	67
SUMA	146	7 483	18	689

Sprzedaż deweloperska w III kwartałach 2022 r. w podziale na inwestycje:

Inwestycja	Planowany termin zakończenia projektu* (kwartał i rok)	Mieszkania		Lokale usługowe	
		Liczba	PUM	Liczba	PU
Niecała 7	II kwartał 2024	1	33		
Wikana Residence B1, B2	IV kwartał 2022	4	372	3	110
Wikana Residence B3, B4	II kwartał 2023	18	1 073	14	512
Nowe Bronowice B1	II kwartał 2023	25	921		

Klonowe Osiedle B3	I kwartał 2023	16	828		
Delia Park B1	II kwartał 2024	41	1 903		
Factory Park A1	I kwartał 2023	14	690		
Parkowa Dzielnica M2	Zakończony	11	377		
Nova Targowa B	Zakończony	8	527		
Wikana Square A	Zakończony	5	467		
Wikana Square B	Zakończony	3	292	1	67
SUMA		146	7 483	18	689

* oczekiwany termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie

Poniżej Spółka zamieszcza zestawienie aktualnie realizowanych projektów deweloperskich:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2022)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Lublin					
Wikana Residence B1, B2	84	4 789	76	17.01.2020	31.12.2022
Wikana Residence B3, B4	88	5 008	50	22.02.2021	31.05.2023
Nowe Bronowice B1	112	5 009	45	11.03.2021	31.05.2023
Niecała 7	81	5 043	1	09.11.2020	31.05.2024
Świdnik					
Klonowe Osiedle B3	108	5 986	46	25.02.2021	31.03.2023
Zamość					
Factory Park A1	68	3 381	36	15.07.2021	31.03.2023
Delia Park B1	144	6 707	50	03.11.2021	31.05.2024
SUMA	685	35 923	304		

Oferta lokali (na dzień 30 września 2022 r.):

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PU (tys. m ²)	Liczba	PU (tys. m ²)	
Wikana Residence B1, B2	8	768	84	4 789	31.12.2022
Wikana Residence B3, B4	38	2 550	88	5 008	31.05.2023
Nowe Bronowice B1	67	3 342	112	5 009	31.05.2023
Klonowe Osiedle B3	62	3 831	108	5 986	31.03.2023
Wikana Square A	2	200	138	8 239	Zakończona
Wikana Square B	3	432	142	8 490	Zakończona
Zielone Tarasy C, D	5	387	46	3 104	Zakończona
Delia Park B1	94	4 344	144	6 707	31.05.2024
Factory Park A1	32	1 676	68	3 381	31.03.2023
Niecała 7	80	5 010	81	5 043	31.05.2024
SUMA	391	22 540	1 011	60 141	

Przekazania lokali w III kwartałach 2022 r.:

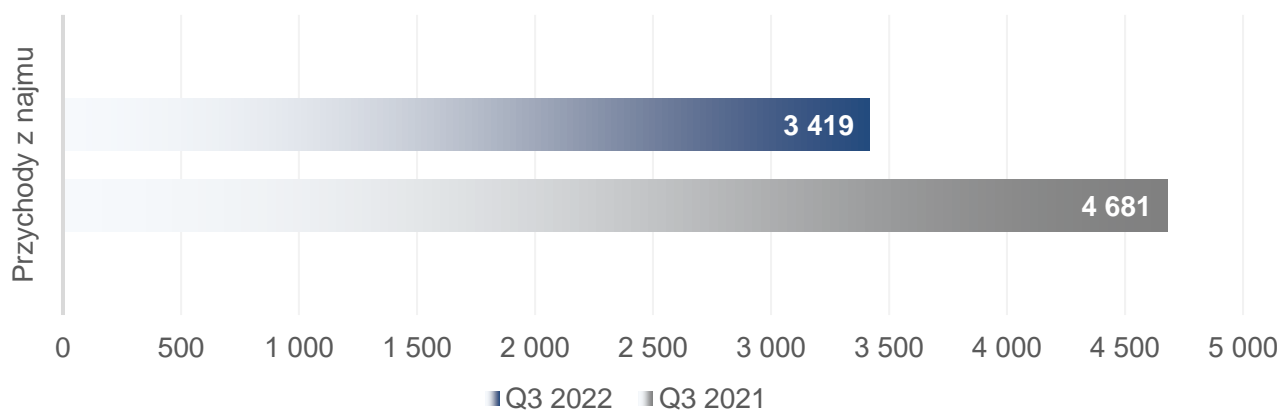
Projekt	Lokale przekazane klientom	
	Liczba (szt.)	PU (tys. m ²)
Wikana Square A	8	634
Wikana Square B	9	704
Zielone Tarasy O, P, R, S	1	96
Parowa Dzielnica M2	48	2 060
Nova Targowa B	43	2 472
SUMA	109	5 966

Lokale pozostałe do przekazania (według stanu na dzień 30 września 2022 r.):

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (m ²)	Wartość umów (tys. zł)	
Wikana Square A	2	144	1 176	Zakończona
Wikana Square B	3	266	2 237	Zakończona
Zielone Tarasy C, D	6	488	2 255	Zakończona
Wikana Residence B1, B2	76	4 023	33 538	31.12.2022 r.
Wikana Residence B3, B4	50	2 456	22 341	31.05.2023 r.
Nowe Bronowice B1	45	1 667	12 118	31.05.2023 r.
Klonowe Osiedle B3	46	2 155	13 647	31.03.2023 r.
Delia Park B1	50	2 363	16 779	31.05.2024 r.
Factory Park A1	36	1 706	10 369	31.03.2023 r.
Niecała 7	1	33	534	31.05.2024 r.
SUMA	315	15 300	114 994	

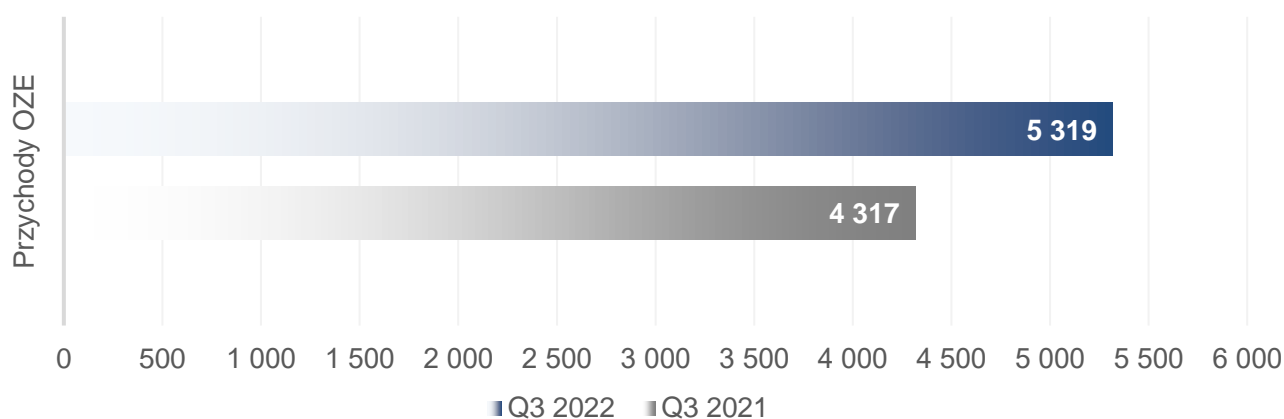
Przychody z segmentu najmu powierzchni komercyjnych w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2022 r. wyniosły 3 419 tys. zł (w okresie pierwszych trzech miesięcy 2021 r. 4 681 tys. zł).

PRZYCHODY Z NAJMU (W TYS. PLN)



W okresie od 1 stycznia do 30 września 2022 r. Grupa Kapitałowa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 5 319 tys. zł (w okresie od 1 stycznia do 30 września 2021 r. 4 317 tys. zł).

PRZYCHODY Z SEGMENTU ENERGII ODNAWIALNEJ (W TYS. PLN)



W wyniku powyższego Grupa Kapitałowa wypracowała w okresie sprawozdawczym 43 612 tys. zł przychodów względem 121 255 tys. zł w okresie porównawczym. Przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztu własnego sprzedaży z 72 998 tys. zł (za III kwartały 2021 r.) do 29 374 tys. zł, w okresie sprawozdawczym osiągnięto skonsolidowany zysk brutto na sprzedaży w wysokości 14 238 tys. zł (48 257 tys. zł za III kwartały 2021 r.). Grupa Kapitałowa zakończyła okres pierwszych trzech kwartałów 2022 r. zyskiem netto na poziomie 7 977 tys. zł (względem zysku netto na poziomie 33 952 tys. zł po III kwartałach 2021 r.).

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

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

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

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

- poziom stóp procentowych, a co za tym idzie zdolność kredytowa potencjalnych nabywców,
- kształtowanie się cen materiałów budowlanych i kosztów usług wykonawczych,
- tempo i skala działalności, w tym liczba rozpoczętych inwestycji na posiadanych gruntach,
- zwiększanie liczby sprzedawanych lokali przy jednoczesnym dbaniu o rentowność prowadzonej działalności,
- dostosowywanie harmonogramu realizacji kolejnych projektów do bieżącej i dającej się przewidzieć koniunktury na rynku nieruchomości przy założeniu utrzymania optymalizacji ponoszonych przez Spółkę nakładów i otrzymywanych wpływów oraz stopnia bieżącej płynności,
- dążenie do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów deweloperskich.

W zakresie segmentu odnawialnych źródeł energii oraz segmentu nieruchomości komercyjnych Zarząd Spółki nie wyklucza dezinvestycji w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie.

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Choleś
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2022 roku



Wikana S.A.

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11

tel. 81 444 64 80

fax. 81 444 64 62

e-mail: info@wikana.pl

