



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z
DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
WIKANA ZA 2009 ROK

Wikana S.A.
Lublin
5 marca 2010 r.

1 Opis organizacji grupy kapitałowej Emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MASTERS S.A. w dniu 12 stycznia 2009 r. podjęło uchwałę o połączeniu spółek MASTERS S.A. z WIKANA S.A., zgodnie z planem połączenia. Połączenie to zostało zarejestrowane w dniu 30 stycznia 2009 r. postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS. Postanowienie to dotyczyło również zmiany siedziby Spółki, która przeniesiona została z Zamościa do Lublina. W dniu 12 marca 2009 r. zmianie uległa również firma Spółki z MASTERS S.A. na WIKANA S.A.

W skład Grupy Kapitałowej WIKANA w 2009 r. wchodziły:

- MST Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie,
- MULTISERWIS Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- SŁONECZNY STOK Sp. z o.o. w Lublinie,
- WIKANA INWEST Sp. z o.o. w Lublinie,
- WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. w Lublinie,
- WIKANA S.A. dawniej MASTERS S.A. spółka zarządzająca Grupą i realizująca własne inwestycje deweloperskie.

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metoda pełną.

MULTISERWIS Sp. z o.o. prowadzi działalność o charakterze handlowym. Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest sprzedaż detaliczna obuwia i wyrobów skórzanych. Właścicielem Spółki jest w 100 % WIKANA S.A.. Spółka prowadzi sprzedaż w punktach handlu detalicznego, zlokalizowanych na terenie województw: lubelskiego, podkarpackiego, podlaskiego oraz mazowieckiego. Sklepy i salony prowadzone są w ramach umowy franszysowej zawartej z NG2 S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania, MULTISERWIS Sp. z o.o. posiada 39 sklepów. Spółka prowadzi 23 salony CCC, 14 sklepów BOTI, jak również 2 sklepy z obuwiem poza umową franszysową tzw. kiermasze.

MST Deweloper Sp. z o.o. prowadzi działalność deweloperską. Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest (według PKD) 70.11Z - Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Właścicielami Spółki, do dnia 29.01.2009 r., w 90 % MASTERS S.A. oraz w 10 % WIKANA S.A., od dnia 30.01.2009 r. w wyniku połączenia obu udziałowców właścicielem jest WIKANA S.A (dawniej MASTERS S.A.).

20 stycznia 2009 r. została zarejestrowana nowa spółka Słoneczny Stok Sp. z o.o., której 100% udziałowcem jest WIKANA S.A. Spółka powstała dla realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Słoneczny Stok.

W dniu 7 maja 2009 r. WIKANA S.A. kupiła od Pani Agnieszki Buchajskiej 100 % udziałów w „PBE ELBUD” Sp. z o.o. Nazwa Spółki zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Wspólników, z dnia 7 maja 2009 r., została zmieniona na WIKANA INWEST Sp. z o.o. i

została zarejestrowana zmiana nazwy w dniu 9 czerwca 2009 r. postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS.

7 września 2009 r. została zarejestrowana nowa spółka WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o., której 100% udziałowcem jest WIKANA S.A. Spółka powołano w celu budowy bioelektrowni metanowych.

2 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym wyniku finansowego i ich zmian

2.1 Pozycje bilansowe

Na dzień 31 grudnia 2009 r. suma bilansowa Grupy Kapitałowej WIKANA wyniosła 151.627 tys. zł co oznacza wzrost, w stosunku do analogicznego okresu w roku 2008, o 70.488 tys. zł w ujęciu wartościowy a 87 % w ujęciu procentowym. Suma bilansowa samego podmiotu dominującego na dzień 31 grudnia 2009 r. wyniosła 121.622 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2009 r. aktywa trwałe wynosiły 34.732 tys. zł (14.124 tys. zł za analogiczny okres 2008 r.) ich wzrost w stosunku do roku 2008 był związany z połączeniem MASTERS S.A. z WIKANA S.A. i zwiększeniem wartości spółki. Aktywa obrotowe na dzień sporządzania sprawozdania Grupy Kapitałowej WIKANA wynosiły 116.895 tys. zł (67.015 tys. zł za analogiczny okres 2008 r.) co daje prawie 2-krotny wzrost w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku.

Po stronie pasywów w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej WIKANA, na dzień 31 grudnia 2009 r., poszczególne pozycje kształtowały się w następujących wartościach:

- kapitał własny: 80.358 tys. zł (45.258 tys. zł za analogiczny okres 2008 r.),
- zobowiązania długoterminowe: 15.796 tys. zł (449 tys. zł za analogiczny okres 2008 r.),
- zobowiązania krótkoterminowe: 55.466 tys. zł (35.269 tys. zł za analogiczny okres 2008 r.).

2.2 Rachunek Wyników

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług za 2009 r. w Grupie Kapitałowej WIKANA wyniosły 121.362 tys. zł co stanowi wzrost o 300% w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim. Wzrost ten był wynikiem przede wszystkim osiągniętych przychodów deweloperskich osiągniętych z inwestycji wniesionych przez WIKANA S.A. przy połączeniu z WIKANA S.A. dawniej MASTERS S.A. Podmiot dominujący WIKANA S.A. w omawianym okresie osiągnęła przychody netto w wysokości 60.922 tys. zł.

Koszty sprzedaży produktów, towarów i usług za 2009 r. w Grupie Kapitałowej wyniosły 92.517 tys. zł, co stanowi wzrost o 380 % w stosunku do 2008 r. Omawiane koszty w podmiocie dominującym za 2009 rok wyniosły 46.083 tys. zł.

Zysk brutto ze sprzedaży w Grupie Kapitałowej WIKANA za 2009 rok zamknął się kwotą 28.845 tys. zł, co stanowi wzrost o 166% do analogicznego okresu w 2008 r. Podmiot dominujący osiągnął zysk brutto ze sprzedaży wynoszący 14.839 tys. zł.

Grupa Kapitałowa WIKANA za 2009 r. osiągnęła zysk operacyjny na poziomie 14.345 tys. zł, co dało prawie 17-krotny wzrost w stosunku do 2008 r. WIKANA S.A. osiągnęła za okres sprawozdawczy zysk operacyjny w wysokości 11.536 tys. zł.

Zysk brutto Grupy Kapitałowej za 2009 r. wyniósł 14.663 tys. zł, co dało prawie 9-krotny wzrost do roku 2008. Podmiot Dominujący osiągnął zysk brutto w wysokości 12.218 tys. zł.

Zysk netto Grupy Kapitałowej WIKANA wyniósł za 11.740 tys. zł, dla porównania w 2008 r. wynosił on 1.518 tys. zł, co oznacza prawie 8-krotny wzrost. WIKANA S.A. jako podmiot dominujący osiągnęła zysk netto w wysokości 10.102 tys. zł.

2.3 Przepływy pieniężne

Strukturę przepływów środków pieniężnych w obrębie Grupy Kapitałowej WIKANA przedstawia poniższa tabela:

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych,			
Lp	w tys. zł	2009 r.	2008 r.
A	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 404	-6 327
B	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 623	1 435
C	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-8 410	23 678
D	Przepływy pieniężne netto, razem	-9 630	18 786
E	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	21 809	3 023
F	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	12 179	21 809

2.4 Wybrane wskaźniki

Zestawienie wybranych wskaźników dla Grupy Kapitałowej WIKANA za okres sprawozdawczy przedstawia poniższa tabela.

Wskaźniki finansowe	2009	2008
ROE	14,60%	3,34%
ROA	7,74%	1,87%
Marża EBIT	11,82%	2,78%
Marża EBITDA	12,25%	4,00%
Rentowność sprzedaży	23,8%	35,8%
Rentowność brutto	11,9%	4,9%
Rentowność netto	9,7%	5,0%
Wskaźnik płynności bieżącej	2,11	1,90
Wskaźnik płynności szybkiej	0,46	0,70
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	47%	44%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	89%	79%

2.5 Stan zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej WIKANA w 2009 r. wynosiło 190 osób, co stanowi przyrost w stosunku do analogicznego okresu w roku 2008 o 17%. Podmiot dominujący w okresie sprawozdawczym posiadała przeciętne zatrudnienie na poziomie 20 osób.

3 Zwięzły opis dokonań lub niepowodzeń Emitenta w 2009 r. wraz z wykazem ważniejszych zdarzeń ich dotyczących

Najważniejszym wydarzeniem jakie miało miejsce na przestrzeni roku 2009 był fakt połączenia Spółek MASTERS S.A. i WIKANA S.A. do czego oba podmioty przygotowywały się już od roku 2008. W wyniku połączenia powstała na rynku Firma posiadające doświadczenie w branży deweloperskiej i duże możliwości rozwojowe dzięki posiadanym zasobom finansowym z emisji akcji serii E.

Spółka WIKANA INVEST Sp. z o.o. w związku z wygraniem przetargu nr 50/2009 organizowanego przez ARP S.A. Oddział Mielec, dokonała, w dniu 25 listopada 2009 r., zakupu nieruchomości o łącznej powierzchni 4,0531 ha będącej przedmiotem omawianego przetargu. Na omawianej nieruchomości Spółka w roku 2010 rozpocznie prace inwestycyjne, polegające na budowie hali magazynowej oraz budynków biurowych.

WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. w II półroczu 2009 r. dokonała zakupu, od spółki Bio Power Sp. z o.o., dokumentacji projektowej wraz z pozwoleniem na budowę bioelektrowni metanowej o mocy 840 kW. Dnia 2 grudnia 2009 r. Spółka zawarła z Okręgową Spółdzielnią Mleczarską w Piaskach umowę notarialną przeniesienia własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Siedliszkach, gmina Piaski. Na omawianej nieruchomości WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. zamierza w roku 2010 rozpocząć realizację budowy w oparciu o zakupioną dokumentację. Spółka również wygrała przetarg organizowany przez Burmistrza Miasta Rejowiec Fabryczny, przedmiotem, którego była działka o nr ewidencyjnym nieruchomości 18/2, oznaczonej w księdze wieczystej KW nr

36077 o powierzchni 24 977 m.kw. przy ulicy Polnej 19 w Rejowcu Fabrycznym. Umowa przeniesienia praw własności omawianej nieruchomości będzie sporządzona najpóźniej do dnia 31 marca 2010 r. Spółka zamierza na tym terenie budować kolejną inwestycję w postaci budowy bioelektrowni metanowej o rozmiarze 840 kW.

Największym dokonaniem spółki dominującej WIKANA S.A. w roku 2009 r. było zakończenie realizacji pięciu inwestycji deweloperskich, w ramach których sprzedano notarialnie łącznie 302 lokale mieszkalne posiadające razem 15.265 m² powierzchni użytkowej.

Słoneczny Stok Sp. z o.o. dokonał, w grudniu 2009 r., terminowego odbioru do użytkowania pierwszego z realizowanych budynków oznaczonego literą D, w którym mieściło się 35 lokali mieszkalnych.

W miesiącu grudniu 2009 r. odbioru do użytkowania budynku w Krynicy dokonała również spółka MST Developer Sp. z o.o., budynek liczył 143 lokale mieszkalne.

4 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Zdaniem Zarządu jednostki dominującej Grupy WIKANA S.A. (dawniej MASTERS S.A.) obecna sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, jej potencjał oraz pozycja rynkowa nie stwarzają poważniejszych zagrożeń dla dalszego rozwoju. Istnieje jednak wiele czynników zarówno o charakterze wewnętrznym jak i zewnętrznym, które bezpośrednio, bądź pośrednio będą miały wpływ na dynamikę rozwoju Grupy i osiągnięte wyniki finansowe.

4.1 Czynniki ryzyka związane z handlem detalicznym obuwiami

4.1.1 Ryzyko związane z tendencjami w modzie

Działalność Multiserwis Sp. z o.o. w dużym stopniu zależy od trafności doboru kolekcji i odpowiedniego wycucia preferencji klientów. Moda na rynku obuwia zmienia się sezonowo. Istnieje ryzyko, iż w związku z chwilową zmianą mody, aktualna kolekcja francyzodawcy (spółki NG2 S.A.) nie trafi w gusta nabywców. Oznaczać to może zmniejszenie sprzedaży i przychodów.

4.1.2 Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży

Sprzedaż obuwia uzależniona jest od sezonowości popytu – można wyróżnić dwa sezony sprzedaży: wiosenno-letni i jesienno-zimowy. Każdy z tych sezonów wymaga przygotowania odrębnej kolekcji, a sprzedaż osiąga szczyt dwukrotnie w ciągu roku, na początku każdego sezonu. Nietypowe warunki pogodowe w danym roku mogą spowodować ograniczenie sprzedaży obuwia z danej kolekcji, co w rezultacie prowadzić może do spadku przychodów oraz konieczności przechowywania niesprzedanego obuwia do następnego sezonu.

4.1.3 Ryzyko nietrafionych lokalizacji salonu

Strategia rozwoju Multiserwis Sp. z o.o. zakłada rozbudowę sieci sprzedaży. Otwieranie nowych salonów niesie za sobą ryzyko, że lokalizacja okaże się nietrafiona, co może skutkować tym, że przychody realizowane przez salon nie osiągną zakładanego poziomu. W konsekwencji odbije się to również na obniżeniu zakładanych marż oraz rentowności sprzedaży.

4.1.4 Ryzyko rozwiązania umowy franczyzowej

Multiserwis Sp. z o.o. współpracuje z firmą NG2 S.A. na podstawie umowy franczyzowej. Grupa NG2 realizuje strategię zwiększenia udziału sprzedaży we własnych sklepach w sprzedaży ogółem. Sprzedaż we własnych sklepach jest dla NG2 bardziej opłacalna. Strategia realizowana jest przede wszystkim poprzez rozwój sieci własnych sklepów firmowych. Nie można wykluczyć, że NG2 zdecyduje się na sprzedaż swoich wyrobów wyłącznie poprzez własne sklepy i rozwiąże umowę franszyzy z Multiserwis sp. z o.o.

4.1.5 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski

Działalność Multiserwis Sp. z o.o., jako związana ze sprzedażą dóbr konsumpcyjnych, zależy w dużej mierze od sytuacji makroekonomicznej w Polsce, jak również od stopnia zamożności społeczeństwa i jego optymizmu konsumenckiego. Na działalność tę wpływ ma wiele czynników, w tym poziom inwestycji przedsiębiorstw, prowadzona polityka w zakresie podatków, poziom inflacji, czy zmiany kursów walut względem złotego. Wszystkie te czynniki mogą wpływać na wyniki osiągnięte przez Emitenta, a także na realizację założonych celów strategicznych. Panująca obecnie dobra koniunktura gospodarcza sprzyja zakupom konsumpcyjnym, nie można jednak całkowicie wykluczyć ryzyka schłodzenia, a nawet załamania koniunktury gospodarczej, co mogłoby się przełożyć na wyniki finansowe Multiserwis Sp. z o.o. a przez to Grupy Kapitałowej.

4.1.6 Ryzyko związane z niskimi barierami wejścia na rynek oraz dużą konkurencją

W sektorze dystrybucji obuwia występują niskie bariery wejścia. W związku z tym, sektor ten cechuje się wysoką konkurencją. Z uwagi na wielkość sektora oraz rosnącą wraz z rozwojem gospodarczym zamożność potencjalnych klientów, polski rynek obuwia może stawać się coraz bardziej atrakcyjny dla firm dotąd na nim nieobecnych lub prowadzących swą działalność w ograniczonej skali. Presja konkurencyjna może się nasilać poprzez łączenie się mniejszych producentów i dystrybutorów obuwia obecnych na rynku. Barrierami ograniczającymi pojawienie się konkurentów jest fakt, iż przyszła działalność ta jako francyzobiorcy spółki NG2 S.A. dotyczy segmentu, w którym niezbędnym warunkiem odniesienia sukcesu rynkowego jest posiadanie rozpoznawalnej marki. Ponadto istotną barierą wejścia nowego gracza do sektora jest konieczność posiadania sieci salonów firmowych w centrach handlowych dużych miast. Dodatkowym czynnikiem ryzyka jest napływ taniego obuwia pochodzącego z krajów azjatyckich o tańszej sile roboczej. Siła potencjalnej konkurencji ze strony produktów azjatyckich jest osłabiona przez fakt, iż obuwiu to jest powszechnie uznawane jako obuwiu złej jakości, pod warunkiem, że nie jest sygnowane znaną marką.

4.2 Czynniki ryzyka związane z działalnością deweloperską

4.2.1 Ryzyko związane z obserwowanym osłabieniem koniunktury w branży deweloperskiej

W związku z osłabieniem koniunktury w branży deweloperskiej, wynikającym ze zmniejszonego popytu ze strony klientów, zaostrożonych procedur związanych z uzyskaniem kredytów mieszkaniowych, istnieje ryzyko wystąpienia problemów ze sprzedażą prowadzonych inwestycji w całości do momentu odbioru do użytkowania, powstania tzw. „pustostanów”, co przy długim okresie sprzedaży generuje dodatkowe koszty wpływające na marżę uzyskaną na tych inwestycjach.

4.2.2 Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów i identyfikacją zyskowych projektów deweloperskich

Pomyślny rozwój działalności zależy w szczególności od zdolności pozyskania po konkurencyjnych cenach dobrych gruntów pod zabudowę oraz ich właściwego zagospodarowania, a następnie od zdolności sprzedaży lokali mieszkalnych przy zastosowaniu korzystnych marż. Pozyskanie gruntów pod zabudowę może być trudne ze względu na konkurencję na rynku nieruchomości, długotrwały proces uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych, brak planów zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczona dostępność gruntów z odpowiednią infrastrukturą.

4.2.3 Ryzyko związane z konkurencją

Konkurencja może prowadzić, między innymi, do nadwyżki podaży nieruchomości mieszkalnych wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych obiektów lub do wzrostu cen gruntów. Taka konkurencja może mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

4.2.4 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizowane projekty deweloperskie wymagają znacznych nakładów kapitałowych na etapie przygotowania inwestycji i w trakcie trwania budowy. Z powodu wysokich potrzeb w zakresie finansowania, takim przedsięwzięciom z natury towarzyszą istotne ryzyka. Ryzyka te obejmują w szczególności nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania. W razie wystąpienia któregośkolwiek z tych ryzyk może zaistnieć opóźnienie w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenie kosztów lub utrata przychodów, zamrożenie środków zainwestowanych w nabycie nieruchomości pod projekt deweloperski, a w niektórych przypadkach niezdolność do ukończenia inwestycji.

4.2.5 Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych

Większości robót budowlanych w ramach poszczególnych projektów deweloperskich powierzana jest wyspecjalizowanym przedsiębiorstwom budowlanym. Mimo że sprawowany jest bieżący nadzór nad wykonywaniem robót budowlanych, Spółka. nie jest w stanie zapewnić, że zakontraktowane prace zostaną wykonane przez wykonawców w prawidłowy sposób i w uzgodnionych terminach. Opóźnienia robót lub nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować opóźnienie zakończenia poszczególnych projektów deweloperskich, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Ponadto wykonawcy robót budowlanych mogą utracić płynność finansową, co może wpłynąć na jakość i terminowość zleconych prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zmiany. W konsekwencji jakiegokolwiek opóźnienia i koszty związane ze zmianą wykonawcy mogą negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego.

4.2.6 Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

Wartość nieruchomości zależy w dużej mierze od jej lokalizacji oraz przeznaczenia. Jeżeli Spółka niewłaściwie oceni zalety lokalizacji nieruchomości lub jej przeznaczenia, może być jej trudno sprzedać nieruchomość za zakładaną cenę. Jeżeli będzie zmuszona do obniżenia ceny sprzedaży w celu przyciągnięcia nabywców, wartość rynkowa nieruchomości może znacznie spaść. Jeżeli zakładane przychody ze sprzedaży lub wynajmu nie zostaną osiągnięte, może to mieć negatywny wpływ na wynik finansowy danego projektu deweloperskiego.

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

WIKANA S.A. jest stroną dwóch postępowań sądowych:

- a) Sprawa z powództwa Przedsiębiorstwa Wielobranżowego ELPIE Sp. z o.o.,
Kwota sporna 106.076,00 zł;
Sprawa toczy się w Sądzie Okręgowym w Lublinie IX Wydział Gospodarczy;
Stan Sprawy: Roszczenie oparte na solidarnym żądaniu zapłaty do WIKANA S.A. jako inwestora. WIKANA S.A. nie uznaje powództwa, gdyż powód jako podwykonawca nie był zgłoszony do inwestora.
- b) Sprawa z powództwa Petr Hoffman
Kwota Sporna 69.824,00 zł;
Sprawa toczy się w Sądzie Rejonowym w Lublinie I Wydział Cywilny;
Stan Sprawy: postępowanie toczy się przed Sądem pierwszej instancji i roszczenie oparte jest na żądaniu zwrotu zapłaconych kwot na poczet mieszkania, wobec oświadczenia odstąpienia od umowy. WIKANA S.A. nie uznaje odstąpienia od umowy za Skuteczne.

Po dniu bilansowym Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny zasądził od WIKANA S.A. na rzecz P.W. Elpie Sp. z o.o. kwotę 97.905,00 tys. zł plus koszty sądowe i odsetki. P.W. Elpie było podwykonawcą robót elektrycznych na rzecz LPBO S.A. na inwestycji w budynku mieszkalnym przy ul. Willowej, gdzie inwestorem była WIKANA S.A.. Podstawy roszczenia stanowi art. 647¹ kc. WIKANA S.A. zamierza wnieść kasację od wyroku Sądu Apelacyjnego.

Po dniu bilansowym tj. 05.02.2010 r. wpłynął pozew przeciwko WIKANA S.A. o zapłatę odsetek z powództwa Hartbex Sp. z o.o. na kwotę 37 tys. zł

6 Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług albo ich grup w sprzedaży Emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym

Spółka WIKANA S.A. prowadzi działalność o charakterze deweloperskim i oferuje do sprzedaży przede wszystkim lokale mieszkalne. Spółka dokonuje również sprzedaży towarów, które – zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowymi – stanowią w tym przypadku grunty, do których prawa własności nabywają osoby kupujące lokale na własność.

W ciągu roku 2009 WIKANA S.A. dokonała sprzedaży notarialnej 302 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 15.264 m² uzyskując z tego tytułu przychód na poziomie 56.687 tys. zł. W roku tym Spółka dokonała również sprzedaży towarów w postaci gruntów o łącznej wartości 3.340 tys. zł, a także sprzedaży usług (głównie na rzecz spółek powiązanych) uzyskując przychód o wartości 896 tys. zł.

W strukturze wartościowej sprzedaży produktów, towarów i usług w 2009 roku dominowały więc mieszkania (93% wartości przychodów ze sprzedaży). Udział sprzedaży gruntów ukształtował się na poziomie 5,5%, udział sprzedaży usług zaś wyniósł jedynie 1,5%.

W stosunku do poprzedniego roku obrotowego (roku 2008) nastąpiły zasadnicze zmiany w oferowanych przez Spółkę produktach, towarach i usługach (zarówno w zakresie kategorii jak i wartości). Spowodowane to było wspomnianym już wyżej połączeniem Spółki MASTERS S.A. ze Spółką WIKANA S.A., która wniosła element działalności deweloperskiej do podstawowej działalności Spółki. W porównywalnym roku Spółka nie oferowała do sprzedaży żadnych produktów, sprzedawała jedynie towary handlowe inne niż grunty oraz usługi, których wartość była znacznie niższa niż w roku 2009.

Podobnie sytuacja kształtuje się w przypadku deweloperskich spółek zależnych od WIKANA S.A., które aktualnie prowadzą inwestycje, a więc Słoneczny Stok Sp. z o.o. oraz MST Deweloper Sp. z o.o.

Inaczej natomiast jest w przypadku MULTISERWIS Sp. z o.o. Struktura sprzedaży obuwia wg grup asortymentowych tej spółki na koniec 2009 r. według ilości par przedstawia poniższa tabela.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Sprzedaż par 2009 r.	Udział w całości	Zmiana w stosunku do roku poprzedniego
DAMSKIE	248 761,00	45,4%	-14,8%
DZIECIĘCE	171 225,00	31,3%	-7,3%
MĘSKIE	89 177,00	16,3%	-11,8%
POZOSTAŁA SPRZEDAŻ	38 417,00	7,0%	312,8%
CAŁOŚĆ	547 580,00	100,0%	-11,6%

Struktura sprzedaży wartościowo dla poszczególnych grup asortymentowych w MULTISERWIS Sp. z o.o. wyglądała za rok 2009 następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Sprzedaż w tys. zł	Udział w całości
DAMSKIE	16 115,55	57,3%
DZIECIĘCE	4 860,08	17,3%
MĘSKIE	6 361,35	22,6%
POZOSTAŁA SPRZEDAŻ	784,78	2,8%
CAŁOŚĆ	28 121,76	100%

7 Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne, oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem – nazwa dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązanie z Emitentem

Dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniach finansowych wyodrębniono dwa główne segmenty branżowe działalności Grupy Kapitałowej WIKANA:

- Działalność deweloperska,
- Handel detaliczny obuwem.

Szczegółowe dane dotyczące poszczególnych segmentów za 2009 (w tys. zł):

WYSZCZEGÓLNIENIE		Działaln. deweloperska	Handel detaliczny obuwem	tys. zł		Suma
				Wartości nieprzypis. segmentom	Korekty konsolid.	
1	Przychody ze sprzedaży	95082	28 121	0	-1841	121 362
2	Koszty sprzedanych towarów i usług	75984	17948	0	-1415	92 517
3	Koszty sprzedaży	1638	8 666	2	-489	9 817
4	Koszty zarządu	2768	1 367	151	362	4 648
5	Pozostałe przychody operacyjne	713	96	0	-5	803
6	Pozostałe koszty operacyjne	633	204	0	0	837
7	Zysk operacyjny	14771	31	-153	-304	14 345
8	Przychody finansowe	636	3	929	-244	1 323
9	Koszty finansowe	694	306	46	-39	1 005
10	Zysk z działaln. gospodarczej	14714	-272	730	-509	14 663
11	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	800			-800	0
12	Zysk brutto	15514	-272	730	-1310	14 663
13	Obciążenia wyniku brutto	2915	-22		30	2 923
14	Zysk/strata netto	12599	-250	730	-1339	11 740
15	Aktywa/Pasywa segmentu	120140	13733	42 216	-24 748	151 341

Spółki powiązane Emitenta prowadzą swoją działalność na terenie południowo – wschodniej Polski. MULTISERWIS Sp. z o.o. prowadzi sprzedaż w punktach handlu detalicznego, zlokalizowanych jako samodzielne salony oraz sklepy. Sklepy prowadzone przez Spółkę położone są na terenie województw: lubelskiego, podkarpackiego, podlaskiego oraz mazowieckiego. Salony w kanale dystrybucji CCC i BOTI prowadzone są przez MULTISERWIS Sp. z o.o. w ramach umów franczyzowych zawartych z NG2 S.A. z siedzibą w Polkowicach. Głównym dostawcą towarów jest NG2 S.A. W 2008 prawie 100% ogółu zakupionych towarów zostało zakupionych w NG2 S.A.

W dniu 28 maja 2007 roku MST Deweloper Sp. z o.o. zawarła umowę ze spółką „CHEMOBUDOWA – KRAKÓW” S.A. z siedzibą w Krakowie. Przedmiotem tej umowy było wybudowanie, w systemie generalnego wykonawstwa Budynku Mieszkaniowego Wielorodzinnego zlokalizowanego w Krynicy-Zdroju, przy ul. Piłsudskiego. Wynagrodzenie za wykonanie robót budowlanych określono ryczałtowo na poziomie 14,93 mln zł. netto. Kwota ta przekraczała wartość 10% przychodów ze sprzedaży ogółem spółki. Pomiędzy spółką „CHEMOBUDOWA – KRAKÓW” S.A. i MST Deweloper Sp. z o.o. nie istnieją inne powiązania poza wyżej wymienioną umową. Umowa ta obowiązywała spółkę również w roku 2009, kiedy to odbywał się końcowy etap realizacji inwestycji w Krynicy-Zdroju.

Obie Spółki posiadają odbiorców detalicznych i nie są uzależnione od jednego lub kilku odbiorców.

Wszystkie przychody z działalności gospodarczej w Grupie Kapitałowej zostały osiągnięte na terytorium Polski.

Spółka dominująca Grupy nie posiada znaczących dostawców, których dostawy osiągałyby wartość stanowiącą co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem. Wybór dostawców odbywa się na podstawie wskazania ofert najbardziej korzystnych z punktu widzenia osiąganego przez Spółkę marży. Realizacja inwestycji deweloperskich WIKANA S.A. dokonywana jest zazwyczaj w jednym z dwóch sposobów: za pomocą Generalnego Realizatora Inwestycji lub pod kierunkiem menedżerów projektu.

Odbiorcami oferowanych przez Spółkę produktów są przede wszystkim rozproszeni nabywcy indywidualni (osoby fizyczne lub prawne) zainteresowani nabyciem mieszkań. W roku 2009 nie występowała sytuacja, w której od jednego odbiorcy pochodziło więcej niż 10% ogólnej sumy przychodów ze sprzedaży. Zarząd Spółki w chwili obecnej nie przewiduje zmiany tego stanu rzeczy.

Podobna sytuacja występuje w przypadku deweloperskiej jednostki zależnej Emitenta SŁONECZNY STOK Sp. z o.o. Natomiast jednostki powiązane takie, jak WIKANA INVEST Sp. z o.o. i WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. nie rozwinęły jeszcze na chwilę sporządzania sprawozdania podstawowej działalności. Dlatego też nie jest możliwe wskazanie głównych dostawców i odbiorców w zakresie oferowanych przez te spółki produktów, towarów i usług.

8 Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta, w tym znanych Emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji

Spółka dominująca Grupy – WIKANA S.A. w 2009 roku nie zawierała umów znaczących, a więc umów opiewających na kwotę przekraczającą 10% wartości przychodów netto ze sprzedaży Emitenta za okres ostatnich 4 kwartałów. Spółka nie podpisywała również umów o współpracy lub kooperacji. Sytuacja ta nie uległa zmianie do momentu sporządzania niniejszego sprawozdania.

W przypadku pozostałych spółek Grupy należy wskazać dwie umowy znaczące. Pierwsza z nich podpisana została przez WIKANA INVEST Sp. z o.o. W dniu 25 listopada 2009 roku jednostka ta nabyła od Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie, działki gruntu oznaczone nr 1/92, 1/93, 1/94, 1/95 o łącznej powierzchni 4,0531 ha, położone w Lublinie, w obrębie 12-Felin, będące przedmiotem przetargu nr 60/2009 organizowanego przez Agencję Rozwoju Przemysłu S.A., który to przetarg WIKANA INVEST Sp. z o.o. wygrała. Łączna cena sprzedaży brutto wyniosła 5.439.260,20 zł. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej Euro-Park Mielec, Podstrefa Lublin i przeznaczona zostanie pod projekt zakładający budowę centrum logistyczno - biurowego, w skład którego wejdzie magazyn wysokiego składowania oraz budynki biurowe. Powyższa inwestycja będzie

miała na celu zdywersyfikowanie źródeł przychodów Grupy Kapitałowej WIKANA, rozpoczynając rozwój Grupy w branży dewelopersko-komercyjnej.

Drugą umowę znaczącą zawarła WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. w dniu . Przedmiotem umowy był zakup dokumentacji technicznej i przeniesienie praw autorskich do projektu budowlanego od Bio Power Sp. z o.o. Na podstawie tej umowy WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. nabyła dokumentację techniczną wraz z prawomocnym pozwoleniem na budowę oraz raportem oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dotyczące budowy elektrowni biogazowej 1 MW. W oparciu o tą dokumentację WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. zamierza w roku 2010 zrealizować inwestycję budowy elektrowni biogazowej w Gminie Piaski. Projekt ten będzie pierwszą inwestycją, którą WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. rozpocznie realizować, zgodnie z przyjętą strategią Grupy Kapitałowej WIKANA S.A., dywersyfikację przychodów poprzez rozwijanie działalności w sektorze produkcji energii ze źródeł odnawialnych.

Na dzień sporządzania sprawozdania nie są znane Emitentowi żadne umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji zawarte pomiędzy akcjonariuszami.

9 Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania

WIKANA S.A. tworzy grupę jednostek powiązanych w formie Grupy Kapitałowej, w skład której na chwilę sporządzania sprawozdania wchodzi:

- MST Deweloper Sp. z o.o. z siedziba w Lublinie,
- MULTISERWIS Sp. z o.o. z siedziba w Warszawie,
- SŁONECZNY STOK Sp. z o.o. w Lublinie,
- WIKANA INWEST Sp. z o.o. w Lublinie
- WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. w Lublinie
- WIKANA S.A. dawniej MASTERS S.A. spółka zarządzająca Grupą i realizująca własne inwestycje deweloperskie.

MULTISERWIS Sp. z o.o. prowadzi działalność o charakterze handlowym. Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest sprzedaż detaliczna obuwia i wyrobów skórzanych. Właścicielem Spółki jest w 100 % WIKANA S.A. Spółka prowadzi sprzedaż w punktach handlu detalicznego, zlokalizowanych na terenie województw: lubelskiego, podkarpackiego, podlaskiego oraz mazowieckiego.

MST Deweloper Sp. z o.o. prowadzi działalność deweloperską. Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest (według PKD) 70.11Z - Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Właścicielami Spółki, do dnia 29.01.2009 r. były w 90 % MASTERS S.A.

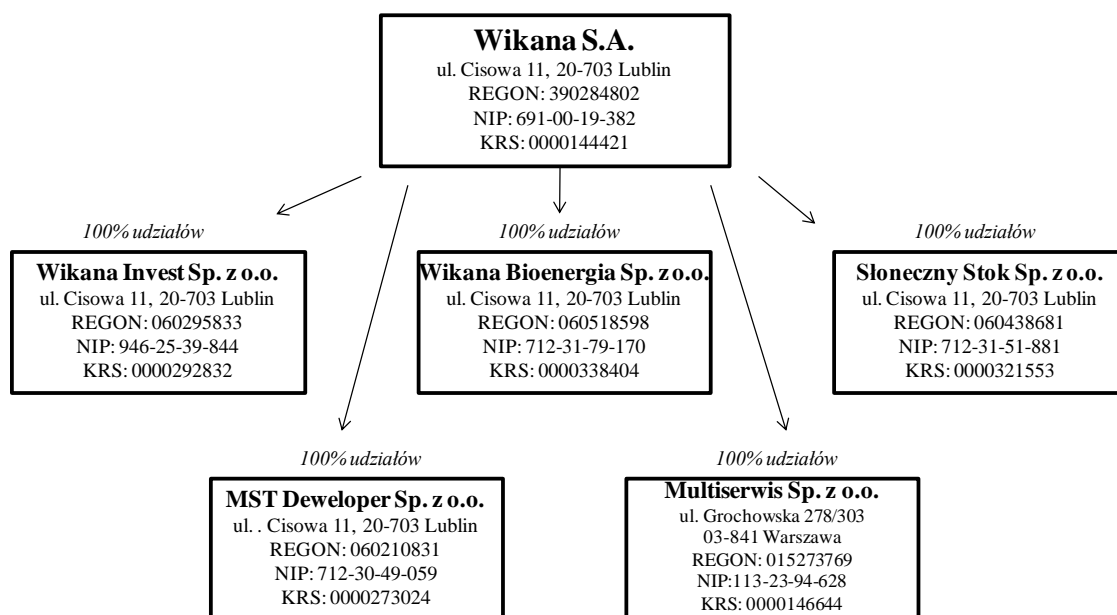
oraz w 10 % WIKANA S.A., od dnia 30.01.2009 r. w wyniku połączenia obu udziałowców właścicielem jest WIKANA S.A (dawniej MASTERS S.A.).

20 stycznia 2009 r. została zarejestrowana nowa spółka Słoneczny Stok Sp. z o.o., której 100% udziałowcem jest WIKANA S.A. Spółka powstała dla realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Słoneczny Stok.

W dniu 7 maja 2009 r. WIKANA S.A. kupiła od Pani Agnieszki Buchajskiej 100 % udziałów w „PBE ELBUD” Sp. z o.o. Nazwa Spółki zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Wspólników, z dnia 7 maja 2009 r., została zmieniona na WIKANA INVEST Sp. z o.o., którą to zmianę zarejestrowano w dniu 9 czerwca 2009 r. postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS.

7 września 2009 r. została zawarta umowa spółki WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o., która została zarejestrowana 1 października 2009 r. w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS. 100% udziałowcem spółki była WIKANA S.A.

Powiązania kapitałowe WIKANA S.A. prezentuje poniższy schemat:



Wszystkie inwestycje kapitałowe Spółki WIKANA S.A. dokonywane są w ramach grupy jednostek powiązanych i są prowadzone na terenie kraju.

10 Informacje o zawarciu przez WIKANA S.A. lub jednostkę od niego zależną podlegającą konsolidacji jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

Zarząd Spółki WIKANA S.A. jak i Spółki Grupy Kapitałowej w omawianym okresie, tj. roku 2009 nie zawierali transakcji z podmiotami powiązanymi na innych zasadach niż rynkowe.

11 Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności

Pod koniec roku 2008 WIKANAS.A. zaciągnęła kredyt obrotowy na rachunku bieżącym w Banku Gospodarki Żywnościowej S.A. w wysokości 350 tys. zł. Kredyt ten 12 grudnia 2009 roku został przedłużony i posiada aktualnie termin wymagalności na dzień 24.12.2010 r. Oprocentowanie kredytu jest zmienne według stopy referencyjnej WIBOR 1M + 3,5 pkt. proc.

Dodatkowo Spółka posiadała także kredyt inwestycyjny w kwocie 13.257,0 tys. zł (dane na dzień 31.12.2009 r.), który był zaciągnięty w roku obrotowym 2008 w PKO BP. W roku 2009 został podpisany aneks do umowy tego kredytu zmieniający termin spłaty na 30 czerwca 2010 r. i ustalający zmianę oprocentowania kredytu na stopę referencyjną WIBOR 3M + 3 pkt. proc (obowiązującą od 30 października 2009).

Spółka w roku 2009 zaciągnęła ponadto dwa kredyty 0% przeznaczone na zakup środków transportu, na kwotę 40 tys. zł oba. Termin wymagalności jednego z nich to 02.08.2010 r., drugiego zaś to 21.10.2010 r.

WIKANA S.A. z dniem 7.09.2009 r. zaciągnęła także pożyczkę od spółki powiązanej Słoneczny Stok Sp. z o.o. w wysokości 1.100 tys. zł z terminem wymagalności do 30.04.2010 r. oprocentowaną stawką WIBOR 1M + 2,5 pkt. proc. Odsetki od tej pożyczki wyliczane są na ostatni dzień roboczy każdego miesiąca.

Jedna ze spółek zależnych Emitenta – MULTISERWIS Sp. z o.o. posiada zaciągnięty kredyt obrotowy na rachunku bieżących w wysokości 4.000 tys. zł (wykorzystany w wysokości 3.879,4 tys. zł). Kredyt jest oprocentowany stopą WIBOR 1M + 2,5 pkt. proc. i wymagany do spłaty na dzień 30.04.2010.

12 Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym Emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności

WIKANA S.A. w roku 2009 udzieliła czterech pożyczek. W dniu 11 maja 2009 r. udzieliła pożyczkę w kwocie 427 tys. zł podmiotowi zależnemu WIKANA INVEST Sp. z o.o. z terminem wymagalności 31 grudnia 2015 r. Stopa procentowa pożyczki została określona w wysokości WIBOR 3M plus 1 punkt procentowy. W dniu 18.08.2009 r. udzieliła podmiotowi powiązanemu – spółce Multiserwis Sp. z o.o. Kwota pożyczki opiewała na 400 tys. zł i była oprocentowana stopą WIBOR + 1,8 pkt. proc. Pożyczka ta została spłacona do dnia 30.09.2009 r.

Ponadto w dniu 18.06.2009 r. Spółka udzieliła pożyczki na rzecz osoby prywatnej w wysokości 80 tys. zł, oprocentowanej stopą 5% w skali roku. Termin wymagalności pożyczki został określony na 31.05.2010 r. Z dniem 1.10.2009 r. zaś udzielono pożyczki na rzecz podmiotu „Swoj Dom” Siembida Spółka Komandytowa. Kwota pożyczki wyniosła 4,5 tys. zł, oprocentowanie zaś ustalono jako stopę referencyjną WIBOR 1M powiększoną o 3,5 pkt. proc. Termin spłaty pożyczki to 30.12.2011 r.

13 Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym Emitenta

W dniu 29 kwietnia 2009 r. MULTISERWIS Sp. z o.o. przedłużając dotychczasową umowę kredytową zawartą z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. udzieliła zabezpieczenia kredytowego w postaci weksla *in blanco*, a Spółka WIKANA S.A. udzieliła poręczenia omawianego kredytu dla MULTISERWIS Sp. z o.o. do kwoty 5.380,00 tys. zł.

W związku z transakcją zakupu gruntu przez podmiot WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o., Spółka WIKANA S.A. udzieliła poręczenia na poczet Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Piaskach na kwotę 525,73 tys. zł, tytułem zapłaty części ceny wynikającej z zapisów umowy przeniesienia własności i praw użytkowania wieczystego nieruchomości zgodnie z aktem notarialnym Rep. A 2834/2009 z dnia 2 grudnia 2009 r.

14 W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem - opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności

W dniu 12 stycznia 2009 r. NWZA MASTERS S.A. podjęło uchwałę dotyczącą podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z połączeniem spółek MASTERS S.A. (spółka przejmująca) ze spółką WIKANA S.A. (spółka przejmowana) poprzez nową emisję 1.169.765.943 akcji zwykłych, serii F, na okaziciela, o wartości nominalnej 0,02 złote każda akcja (emisja połączeniowa), które to akcje spółka przejmująca wydała w całości akcjonariuszom spółki przejmowanej. W wyniku tej emisji kapitał zakładowy MASTERS S.A. został podwyższony z kwoty 10.215.855,00 zł do kwoty 33.611.173,86 zł tj. o kwotę 23.395.318,86 zł. Wartość Firmy WIKANA S.A. na dzień połączenia, tj. 30 stycznia 2009 r. oszacowana została w wysokości 13.789,00 tys. zł.

Na początek roku 2009 wartość kapitału z emisji akcji wynosiła 14.419,5 tys. zł. Środki te zostały wykorzystane na:

- zakup nieruchomości w postaci gruntów w wysokości 6.155,7 tys. zł
- dopłaty do kapitału Spółki zależnej Wikana Invest Sp. z o.o. w wysokości 5.200 tys. zł
- dopłaty do kapitału Spółki zależnej Wikana Bioenergia Sp. z o.o. w wysokości 1.000 tys. zł.

Pozostałą część środków o wartości 2.063,8 tys. zł Spółka ulokowała na rachunkach lokat terminowych.

15 Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wcześniej publikowanymi prognozami wyników

Grupa Kapitałowa WIKANA nie publikowała w roku 2009 prognoz wyników finansowych. Zamieściła jednak w dniu 23 lutego 2010 roku szacunkowe wielkości wybranych danych finansowych za 2009 rok. Dane te oraz odchylenia od stanu faktycznego prezentuje poniższa tabela:

Wybrane dane finansowe za 2009 rok (w tys. zł)	Wikana S.A.	Multiserwis Sp. z o.o.	Słoneczny Stok Sp. z o.o.	MST Deweloper Sp. z o.o.	Wikana Invest Sp. z o.o.	Wikana Bioenergia Sp. z o.o.	Szacowane na dzień 2010-02-23	Sprawozdanie skonsolidowane za rok 2009	Korekty konsolidacyjne Grupy Kapitałowej
Przychody ze sprzedaży	60 922	28 121	6 889	27 270	0	0	122 195	121 362	-833
Kapitał własny	78 105	6 352	1 855	5 253	5 116	989	97 729	80 358	-17 371
Zysk z działalności operacyjnej	11 536	31	2 105	152	-97	-56	15 618	14 345	-1 273
Zysk netto	10 102	-250	1 805	1 619	-133	-61	13 508	11 740	-1 768

Różnice pomiędzy wielkościami szacowanymi a wykazanymi w sprawozdaniu wynikają z korekt konsolidacyjnych i zmian wprowadzonych podczas badania sprawozdania.

16 Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom

16.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym

W ramach prowadzonej działalności spółki Grupy Kapitałowej są narażone na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko zmiany cen i ryzyko stóp procentowych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Zarządzania ryzykiem Grupy koncentruje się na nieprzewidywalności zdarzeń rynkowych i finansowych i ma na celu ograniczenie ich niekorzystnego wpływu na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej. Zarząd monitoruje i określa zasady zarządzania ryzykiem, które zostały przedstawione poniżej.

Grupa Kapitałowa WIKANA nie wykorzystuje żadnych pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności Grupy.

16.2 Ryzyko walutowe

Analizując ryzyko walutowe w Grupie Kapitałowej występuje ono tylko i wyłącznie w przypadku Spółki MULTISERWIS Sp. z o.o., która część swoich zobowiązań z tytułu

najmowanych powierzchni ma nominowane w Euro. W związku ze zmiennością kursu Euro MULTISERWIS Sp. z o.o. ponosi ryzyko zwiększenia kosztów wynikające ze zmiany kursu. Badając ryzyko założono wzrost lub spadek kursu euro o 5% co przełoży się na wzrost lub spadek kosztu związanego z prowadzeniem działalności. Tak szacowane ryzyko dla Spółki MULTISERWIS Sp. o.o. kształtuje się na poziomie +/- 87,61 tys. zł.

Opis	Koszt czynszu ustalonego na podstawie kursu EUR	koszt czynszu po zmianie kursu o +5%	koszt czynszu po zmianie kursu o +5%
MULTISERWIS Sp. z o.o.	1 752,11	1 839,72	1 664,50
Ponoszone ryzyko walutowe		87,61	- 87,61

Dane w tys. zł

16.3 Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe określone jest jako ryzyko poniesienia straty finansowej w wyniku niewywiązania się klientów i kontrahentów z zawartych umów. Analizując ryzyko kredytowe w Grupie Kapitałowej WIKANA należy uznać, iż powyższe ryzyko Spółki Grupy z branży deweloperskiej starają się minimalizować omawiane ryzyko poprzez fakt, że sprzedaż odbywa się na podstawie podpisywanych umów deweloperskich i zaliczek wpłacanych na poczet mieszkań. Końcowe przenoszenie własności (sprzedaż) odbywa się po wpłacie 100% wartości sprzedawanych nieruchomości. Przy działalności handlowej sprzedaż jest gotówkowa i nie występuje możliwość sprzedaży z odroczonym terminem płatności. Należności powstają również przy transakcjach zakupu przedwstępnego lub warunkowego nieruchomości. W tym przypadku powyższe umowy są sporządzane w postaci aktów notarialnych i są dokonywane wpisy informacyjne jak i hipoteczne w księgach wieczystych. Maksymalne ryzyko Grupy z tytułu niewywiązania się z należności handlowych określa wielkość należności z tytułu dostaw i usług wykazana w nocie nr 7 załączonej do sprawozdania finansowego..

Biorąc pod uwagę najpłynniejsze aktywa, czyli środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych powstaje ryzyko niewypłacalności instytucji finansowej i ulokowanych u niej środków. Powyższe ryzyko oceniamy za bardzo małe ponieważ spółka nie dokonuje transakcji spekulacyjnych i inwestycyjnych na rynku papierów wartościowych lub obligacji. Spółka nadwyżki finansowe lokuje tylko i wyłącznie w bankach, nie lokuje swoich nadwyżek w żadnych instytucjach para bankowych.

16.4 Ryzyko stopy procentowej

Oceniając ryzyko stopy procentowej w Grupie Kapitałowej WIKANA zostało ono uzależnione od zmiany stopy procentowej dla poszczególnych kredytów i pożyczek, która przełoży się na wzrost lub spadek kosztów związanych z obsługą finansowania. Do oceny została uwzględniona zmiana na poziomie +/- 5 % w stosunku do stopy bazowej i założono utrzymywanie się wartości zadłużenia przez cały rok obrotowy na niezmiennym poziomie. Ryzyko stopy procentowej przy powyższych założeniach kształtuje się na poziomie +99,13 tys. zł i -99,14 tys. zł. Grupa Kapitałowa monitoruje poziom stóp procentowych oferowanych

prze poszczególne instytucje finansowe i w przypadku wystąpienia dużych odchyleń może podjąć decyzję o refinansowanie danego kredytu zastępując go ofertą konkurencyjnego banku.

Podmiot finansujący	Kwota zadłużenia na koniec roku 2009	Bieżąca stopa procentowa na dzień 31.12.2009 r.	Zmiana stopy procentowej o +5%	Zmiana stopy procentowej o -5%	Odsetki warościowo	Odsetki warościowo przy zmianie stopy procentowej o +5%	Odsetki warościowo przy zmianie stopy procentowej o -5%
kredyt w PKO BP	13 257	7,27%	7,63%	6,91%	963,78	1011,97	915,59
pożyczka w BGŻ SA	500	7,77%	8,16%	7,38%	38,85	40,79	36,91
kredyt w rachunku bieżącym BGŻ SA	0	7,26%	7,62%	6,90%	0	0	0
Volkswagen Bank Polska SA	41	0,00%	0,00%	0,00%	0	0	0
Volkswagen Bank Polska SA	41	0,00%	0,00%	0,00%	0	0	0
Pożyczka od A.Buchajski	15457	4,77%	5,01%	4,53%	737,3	774,16	700,43
Bank PEKAO S.A.	3 879,39	6,26%	6,57%	5,95%	242,85	254,99	230,71
Razem kredyty i pożyczki	33 175,39				1 982,78	2 081,91	1 883,64
Ryzyko zmiany stopy procentowej						99,13	- 99,14

Dane w tys. zł

16.5 Ryzyko płynności finansowej

Ryzyko płynności finansowej jest przedstawiane jako ryzyko wywiązywania się Spółek Grupy z posiadanych zobowiązań w określonym terminie. Spółki Grupy zarządzają tak środkami płatniczymi żeby ich stan umożliwiał terminowe wywiązywanie się z zaciągniętych zobowiązań.

Spółka weryfikuje ryzyko płynności poprzez prowadzenie planów sprzedaży oraz sporządza budżety na poszczególne inwestycje weryfikując ich stan realizacji w układzie miesięcznym. Dodatkowo niektóre Spółki Grupy posiadają kredyty obrotowe w rachunku bieżącym umożliwiające pozyskanie dodatkowych środków w przypadku niezamykania się przepływów finansowych.

Poniższe zestawienie przedstawia analizę zobowiązań finansowych Grupy wykazanych na dzień bilansowy w podziale na terminy wymagalności (dane w tys. zł).

Dane za rok 2009				
Pozycje	Do 6 m-cy	do 1 roku	od 1 - 3 lat	Powyżej 3 lat
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	17 136,39	16 396,61		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 519,79			
Pozostałe zobowiązania długoterminowe			135,00	

Dane za rok 2008				
Pozycje	Do 6 m-cy	do 1 roku	od 1 - 3 lat	Powyżej 3 lat
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		11 798,00		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 247,00			
Pozostałe zobowiązania długoterminowe			363,00	

16.6 Podsumowanie

W 2009 roku działalność Spółki WIKANA S.A. finansowana była ze środków własnych, jak również długiem zewnętrznym, w postaci pożyczki od spółki powiązanej Słoneczny Stok

Sp. z o.o., kredytu na rachunku bieżącym, kredytu inwestycyjnego oraz pożyczką od głównego akcjonariusza.

Zarząd nie przewiduje problemów ze spłatą zobowiązań, ani nie dostrzega zagrożeń związanych z finansowaniem działalności Spółki.

Zarząd nie przywiduje trudności w realizacji zaplanowanych na rok 2010 inwestycji. Poszczególne projekty inwestycyjne będą realizowane z środków własnych. W przypadku powstania problemów zaliczkowania przez klientów inwestycji, Zarząd zamierza uzyskać kredytowanie na dokończenie projektów.

17 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

WIKANA S.A. realizuje przede wszystkim inwestycje deweloperskie, inwestycje kapitałowe zaś w znacznie mniejszym zakresie. Finansowanie inwestycji deweloperskich odbywa się poprzez wykorzystanie środków pochodzących z wpłat ratałnych nabywców mieszkań uzyskiwanych zgodnie z postanowieniami zawieranych umów deweloperskich.

Jak dotąd jedynie jedna inwestycja finansowana była kredytem inwestycyjnym. Przewiduje się, że wpływy z wpłat ratałnych w całości pokrywać będą zapotrzebowanie na środki inwestycyjne. Za taką prognozą przemawia fakt wysokiego zainteresowania lokalami mieszkalnymi w wybieranych przez Spółkę lokalizacjach i zawieraniem licznych umów deweloperskich tuż po uzyskaniu przez Spółkę pozwolenia na. W przypadku zaistnienia problemów z uzyskiwanymi wpłatami kupujących Zarząd Spółki podejmie kroki zmierzające do zapewnienia finansowania poprzez pozyskanie kredytu inwestycyjnego.

Analizując możliwości inwestycyjne Spółek należących do Grupy Kapitałowej to należy zauważyć, iż w roku 2009 swoją działalność finansowała kredytem bankowym tylko Spółka MST Deweloper Sp. z o.o. i MULTISERWIS Sp. z o.o. Spółka MST Deweloper na koniec roku 2009 dokonała spłaty całego kredytu i zakończyła prace budowlane. W roku 2010 Spółka będzie zajmowała się zakończeniem przenoszenia praw własności pozostałych do sprzedania lokali mieszkalnych.

Najszerzy zakres prac inwestycyjnych na rok 2010 stoi natomiast przed Spółką WIKANA INVEST Sp. z o.o. i WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.

Spółka WIKANA INVEST rozpoczęła w drugiej połowie roku działania komercjalizacyjne, podpisując umowy współpracy z takimi pośrednikami jak DTZ Polska Sp. z o.o., Colliers International Poland Sp. z o.o. i RE Consulting Wojciech Korzeniowski. Powyższe działanie ma pozwolić uzyskać w I połowie roku 2010 wymagalną ilość umów najmu pozwalającą na podpisanie umowy kredytowej na finansowanie inwestycji, którą Spółka zamierza rozpocząć

na przełomie czerwca i lipca 2010 r. Do tego czasu Spółka posiada własne środki na prowadzenie prac projektowych i przygotowania dokumentacji do pozwolenia na budowę.

Spółka WIKANA BIOENERGIA w roku 2009 zakupiła gotowy projekt pod budowę bioelektrowni w miejscowości Piaski. Spółka zamierza finansować omawiany projekt w 25% z środków własnych i w 75% z środków zewnętrznych. Jako źródło finansowania zewnętrznego Spółka postrzega możliwość pozyskania dofinansowania ze środków unijnych jak i otrzymania preferencyjnej pożyczki z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Spółka dodatkowo zakłada w roku 2010 przygotowanie kolejnych projektów wraz z dokumentacją pod budowę następnych Biogazowni. Pierwszym krokiem w tym celu było wygranie przetargu na zakup nieruchomości położonej w Rejowcu Fabrycznym i podpisanie umowy na przygotowanie dokumentacji do pozwolenia na budowę. Środki na ten cel będą pochodziły z podwyższenia kapitału jaki planuje dokonać w I półroczu Spółka Matka.

18 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik

Przychody spółek deweloperskich uzależnione są przede wszystkim od podpisanych aktów notarialnych przenoszących własność, które stanowią wynik prowadzonej sprzedaży. Przesunięcie w czasie podpisania tych aktów lub też sytuacje powodujące odstąpienie od podpisanych umów deweloperskich wpływać będą w dużym stopniu na wynik finansowy Spółki.

Istotnym czynnikiem wpływającym na wynik będzie również terminowe dokonywanie wpłat ratałnych przez nabywców mieszkań i lokali. W przypadku wystąpienia znacznych opóźnień w tym zakresie konieczne będzie pozyskiwanie środków zewnętrznych na realizację inwestycji, co skutkowało będzie zwiększeniem zobowiązań o charakterze finansowym i jednocześnie obniżeniem marży na sprzedaży.

Kolejnym ważnym elementem mającym wpływ na wyniki finansowe Grupy jest sytuacja gospodarcza w kraju i na świecie. Każde załamanie gospodarcze, tudzież niskie tempo wzrost PKB będzie generowało przesłanki do bardziej powściągliwych zachowań klientów jak i instytucji finansowych. Zarówno w branży deweloperskiej jak obuwniczej taki stan przełożyłby się na spadek przychodów, a z drugiej strony mógłby generować przesłanki do obniżki cen na oferowane produkty, a co za tym idzie i obniżenia marży handlowej. Z drugiej strony pozytywne symptomy dobiegające z gospodarki wpływają na bardziej pewne zachowania klientów jak i instytucji finansowych. W przypadku działalności deweloperskiej, bardzo duże znaczenie odgrywa polityka finansowania realizowana przez banki. Wynika to z faktu, że duża część klientów uzależnia swoje zakupy mieszkaniowe od faktu pozyskania finansowania, kredytu, co bezpośrednio przekłada się na dokonywane przez nich zakupy.

W branży deweloperskiej jak i handlu detalicznym kolejnym znaczącym czynnikiem jest załamanie pogody, jak i długo utrzymujące się stany niskich temperatur. Ponadnormatywne

opady śniegu lub deszczu, niskie temperatury mogą spowodować konieczność wstrzymania prac budowlanych, co w przypadku długotrwałego występowania określonego negatywnego czynnik a może spowodować zagrożenie dotrzymania przyrzeczonych terminów oddania budynku do użytkowania, a co za tym idzie wpłynąć na niezadowolenie klientów.

19 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa Emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności Emitenta z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez niego wypracowanej

Na działalność prowadzoną przez MULTISERWIS Sp. z o.o. w zakresie handlu detalicznego obuwiem, w ocenie WIKANA S.A., będą miały wpływ następujące czynniki zewnętrzne:

- możliwość pozyskania lokali na kolejne sklepy,
- warunki pogodowe,
- działalność konkurencji,
- warunki gospodarcze,
- popyt klientów na obuwie.

W ocenie Zarządu Spółki na rozwój działalności deweloperskiej prowadzonej przez Grupę WIKANA korzystny wpływ będą miały przede wszystkim takie czynniki zewnętrzne, jak:

- dobra koniunktura na rynku sprzedaży nowych mieszkań,
- korzystnie kształtujące się ceny materiałów i usług budowlanych,
- zdolność i gotowość banków do udzielania kredytów hipotecznych.

Wśród czynników wewnętrznych mających wpływ na rozwój Spółki należy wyróżnić:

- zwiększanie kompetencji kadry zarządzającej, w tym także menedżerów projektów,
- kumulowanie doświadczenia realizacyjnego,
- zwiększenie efektywności prowadzonych działań inwestycyjnych poprzez bieżącą weryfikację kosztową,
- przestrzeganie ładu korporacyjnego i bieżąca racjonalizacja zasad zarządzania,
- doświadczenie i zaangażowanie kadry pracowniczej.

20 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego grupą kapitałową

W 2009 roku nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Spółce WIKANA S.A. i jednostkach Grupy Kapitałowej, w której Spółka ta jest podmiotem dominującym.

21 Wszelkie umowy zawarte między Emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Emitenta przez przejęcie

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania nie występują umowy zawarte między Spółką WIKANA S.A. a osobami zarządzającymi, które przewidywałyby rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie nastąpiłoby z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.

22 Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale Emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach skrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta w przedsiębiorstwie Emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczone w koszty, czy też wynikały z podziału zysku

Wartość wynagrodzeń, nagród oraz korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale Emitenta przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	2009 rok
Rada Nadzorcza (brutto w tys. PLN)		
1.	Sylwester Bogacki	1
2.	Adam Buchajski	29
3.	Agnieszka Buchajska	33
4.	Marek Grzelczyk	30
5.	Piotr Lip	1
6.	Krzysztof Misiak	29
7.	Jacek Rudnicki	1
8.	Piotr Zawiślak	30
Razem Rada Nadzorcza		150
Zarząd (brutto w tys. PLN)		
1.	Sylwester Bogacki	127
2.	Piotr Kwaśniewski	99
Razem Zarząd		226
Wynagrodzenie z tyt. pełnienia funkcji we władzach jedn. podporządkowanych (brutto w tys. PLN)		
1.	Sylwester Bogacki	1
Razem		1

23 Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji (udziałów) Emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących (dla każdej osoby oddzielnie)

Łączna liczba akcji Spółki WIKANA S.A. na dzień przekazania niniejszego raportu wynosi 1.680.558.693 sztuki emitowane w sześciu seriach (od A do F). Z liczby tej w obrocie na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie znajduje się 510.792.750 sztuk akcji (serie od A do E), a więc 30,4%. Nominalna wartość akcji wynosi 0,02 zł. Wartość kapitału akcyjnego Spółki równa jest więc 33.611.173,86 zł.

23.1 Stan posiadania znacznych pakietów akcji

Według najlepszej wiedzy posiadanej przez Spółkę, na dzień 31.12.2009 r. struktura własności znacznych pakietów akcji, a więc dających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy (WZA), przedstawiała się następująco:

- Pan Adam Buchajski – posiada 1.047.813.626 akcji, co stanowi 62,35% kapitału zakładowego WIKANA S.A. i uprawnia do wykonywania 1.047.813.626 głosów na WZA Spółki, co stanowi 62,35% ogólnej liczby głosów;
- Dekra Holdings Limited posiada 181.233.561 akcji, co stanowi 10,784% kapitału zakładowego WIKANA S.A. i uprawnia do wykonywania 181.233.561 głosów na WZA, a więc 10,784% wszystkich głosów.

23.2 Stan posiadania akcji Spółki wśród osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień przekazania niniejszego raportu Pani Agnieszka Buchajska, członek Rady Nadzorczej posiada 38.260.469 sztuk akcji WIKANA S.A. (2,28% kapitału zakładowego Spółki), a wraz z podmiotem zależnym Renale Management Limited 59.528.430 sztuk akcji, co stanowi 3,54% kapitału zakładowego Emitenta.

Pan Adam Buchajski, członek Rady Nadzorczej posiada 1.047.813.626 akcji, co stanowi 62,35% kapitału zakładowego Emitenta.

Pani Ewa Kozłowska, pełniąca funkcję Prokurenta Samoistnego, posiada 71.125 sztuk akcji WIKANA S.A. Pan Robert Gajor, również pełniący funkcję Prokurenta Samoistnego, posiada 2.400 sztuk akcji Spółki.

Lp.	Osoba	Funkcja	Stan na dzień 30.03.2009	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na dzień 25.01.2010
1.	Sylwester Bogacki	Prezes Zarządu	-	-	-	-
2.	Adam Buchajski	Członek Rady Nadzorczej	1.191.142.868	24.670.758	168.000.000	1.047.813.626
3.	Agnieszka Buchajska	Członek Rady Nadzorczej	52.094.662	7.433.768	21.267.961	38.260.469
4.	Krzysztof Misiak	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
5.	Marek Grzelaczyk	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
6.	Piotr Zawisłak	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
7.	Ewa Kozłowska	Prokurent	71.125	-	-	71.125
8.	Robert Gajor	Prokurent	2.400	-	-	2.400

24 Informacje o znanych Emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

Zarządowi Grupy WIKANA nie są znane żadne umowy, w wyniku których mogą w przyszłości wystąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

25 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowników

Zarówno w roku 2009 jak i na dzień sporządzania raportu Spółka WIKANA S.A. nie prowadziła ani nie prowadzi programów akcji pracowników.

26 Informacja o dacie zawarcia przez Emitenta umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz okresie, na jaki została zawarta ta umowa

Spółka WIKANA S.A. umowę o dokonanie badania i przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok 2009 zawarła w dniu 24.04.2009 r. z podmiotem DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o. Umowa została zawarta na dwa lata i obejmuje więc swoim zakresem sporządzenie badania i przeglądu dla raportów jednostkowych i skonsolidowanych półrocznych oraz rocznych w latach 2009 i 2010.

27 Informacja o wynagrodzeniu, podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy

DORADCA Zespół Doradców Finansowo – Księgowych Sp. z o.o. w Lublinie, dokonująca badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego WIKANA S.A. za 2009 r. otrzyma umówioną cenę netto w wysokości 24.000 PLN. Z tyt. badania jednostkowych sprawozdań finansowych spółek podporządkowanych DORADCA Zespół Doradców Finansowo – Księgowych Sp. z o.o. w Lublinie otrzyma łączne wynagrodzenie w kwocie 11.600 PLN.

W 2009 r. WIKANA S.A. korzystała z dodatkowych usług podmiotu dokonującego badania tj. z usług z zakresu doradztwa podatkowego. Wynagrodzenie netto z tego tytułu wynosi 36.000 PLN.

28 Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności grupy kapitałowej Emitenta

28.1 Aktywa

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej WIKANA na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosiła 151.627 tys. PLN, co w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego stanowiło wzrost o 70.488 tys. PLN.

Aktywa trwałe stanowiły 22,9 % sumy bilansowej, tj. 34.732 tys. PLN, a **aktywa obrotowe** 77,1 %, tj. 116.895 tys. PLN. Wartość aktywów trwałych wzrosła w stosunku do poprzedniego roku obrotowego o ponad 145%. Wzrost aktywów trwałych był wynikiem przede wszystkim połączenia spółek WIKANA S.A. oraz MASTERS S.A. co spowodowało wzrost w pozycji wartość firmy. Wzrost aktywów ogółem spowodowany był wzrostem aktywów obrotowych, a szczególnie pozycji zapasów, w skład której wchodziły produkty gotowe, produkcja w toku i towary.

28.2 Pasywa

Na dzień 31 grudnia 2009 r. **kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej** wynosił 80.358 tys. PLN i stanowił 53,0 % sumy pasywów, **zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** wynosiły 71.262 tys. PLN, tj. 47,0 % sumy pasywów.

Struktura kapitału własnego przypadającego na akcjonariuszy WIKANA S.A.:

Pozycje	Stan na dzień 31.12.2009 r. w tys. zł	Struktura %
<i>kapitał zakładowy</i>	33 611,17	41,8%
<i>kapitał zapasowy i rezerwy</i>	2 174,88	2,7%
<i>kapitał z nadwyżki akcji powyżej wartości nominalnej</i>	33 516,00	41,7%
<i>zyski (straty) zatrzymane</i>	11 056,18	13,8%
Suma	80 358,23	

28.3 Wskaźniki finansowe

Zestawienie wybranych wskaźników dla Grupy Kapitałowej WIKANA za okres sprawozdawczy przedstawia poniższa tabela.

Wskaźniki finansowe	2009	2008
ROE	14,60%	3,16%
ROA	7,74%	1,77%
Marża EBIT	11,82%	2,78%
Marża EBITDA	12,25%	4,00%
Rentowność sprzedaży	23,8%	35,8%
Rentowność brutto	11,9%	4,9%
Rentowność netto	9,7%	4,7%
Wskaźnik płynności bieżącej	2,11	1,90
Wskaźnik płynności szybkiej	0,46	0,70
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,47	0,44
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	0,89	0,79

29 Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Kwotę pozycji pozabilansowych, wynoszących na dzień 31 grudnia 2009 roku 43.843,72 tys. złotych, stanowią poręczenia udzielone przez WIKANA S.A. spółkom zależnym.

W dniu 01 czerwca 2007 r. MASTERS S.A. udzieliła spółce zależnej MULTISERWIS Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie poręczenia wekslowego do kwoty 5.000.000 (pięć milionów) złotych na rzecz NG2 S.A. Poręczenie to będzie zabezpieczać ewentualne roszczenia spółki NG2 S.A. z tytułu niezapłaconych zobowiązań handlowych przez spółkę MULTISERWIS Sp. z o.o. Poręczenie wekslowe będzie obowiązywało do momentu spłacenia całej kwoty zadłużenia lub zakończenia współpracy przez MULTISERWIS Sp. z o.o. i NG2 S.A.

W dniu 28 września 2007 r. spółka zależna MULTISERWIS Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. II O/Zamość, aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym z dnia 14 grudnia 2004 r. Na mocy tego aneksu kredyt został podwyższony z kwoty 3.000.000 (trzy miliony) złotych do wysokości 4.000.000 (cztery miliony) złotych. Zabezpieczeniem spłaty tego kredytu jest m.in. weksel in blanco

Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez WIKANA S.A. do kwoty 5.380.000 (pięć milionów trzysta osiemdziesiąt tysięcy) złotych.

Zestawieni pozycji pozabilansowych zawiera poniższa tabela.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	WYSOKOŚĆ ZOBOWIĄZANIA	TYTUŁ
1) Udzielone gwarancje i poręczenia		
Multiserwis Sp. z o.o.	5 380,00	poręczenie do umowy kredytowej PEKAO S.A.
Wikana Bioenergia Sp. z o.o.	525,72	poręczenie do aktu notarialnego zawartego z OSM Piaski
2) Weksle zabezpieczające umowy kredytowe	5 380,00	umowa PEKAO S.A. Multiserwis Sp. z o.o.
3) z tyt. odpowiedzialności w stosunku do podwykonawców	98,00	zobowiązanie w stosunku do Elpie Sp. z oo z tyt.realizacji zobowiązań za LPBO SA (obecnie w upadłości) byłego generalnego wykonawcę w Wikana S.A.: wyrok zapadł w lutym 2010; wystąpiono o kasację
4) Hipoteki		
Kraków KR1P/00372648/7	1 500,00	kredyt obrotowy WIKANA S.A. BGŻ S.A,
Rzeszów	30 960,00	Kredyt inwestyc. PKO BP S.A.
Zobowiązania warunkowe razem	43 843,72	

30 Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe grupy kapitałowej Emitenta w roku obrotowym lub których wpływ jest możliwy w następnych latach

Głównym zdarzeniem jakie miało miejsce w roku 2009 było połączenie Spółek WIKANA S.A. oraz MASTERS S.A. W roku obrotowym 2009 Grupę Kapitałową dotyczyły odmienne standardy, w porównaniu do roku 2008, kwalifikowania przychodów. Od 2009 roku przychody były określone na podstawie MSR-18, co wpłynęło na wysokość prezentowanych wyników finansowych. Zmiana uznawania przychodów dotyczy wyłącznie działalności deweloperskiej, i wskazuje, że uzyskanie przychodu następuje w momencie przeniesienia pełnych praw do sprzedawanego produktu, tj. w momencie sporządzenia notarialnego aktu przeniesienia własności do lokalu lub mieszkania.

Ważnym zdarzeniem mającym wpływ na realizację procesu inwestycyjnego, był fakt uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku w Krynicy przez Spółkę MST Deweloper.

31 Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej

W 2009 r. zarówno Spółka MST Deweloper jak i Słoneczny Stok dokonywały lokat w związku ze zgromadzoną nadwyżką środków z tytułu zaliczek na poczet zakupu mieszkań nad wydatkami związanymi z procesem budowlanym. Spółka dominująca WIKANA S.A. dokonywała lokat terminowych środków pieniężnych pochodzących z emisji akcji serii E jak i bieżących nadwyżek operacyjnych. Środki te lokowane były w bankach PKO BP S.A., PEKAO S.A. oraz BGŻ S.A.

32 Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju grupy kapitałowej Emitenta

Nadrzędnym celem strategicznym Grupy WIKANA jest budowa wartości dla akcjonariuszy poprzez wykorzystanie istniejącego potencjału oraz identyfikację i realizację okazji inwestycyjnych. W związku z połączeniem ze spółką WIKANA S.A. strategicznym segmentem działalności Grupy Kapitałowej jest działalność deweloperska. Kontynuowana będzie również działalność polegająca na handlu detalicznym obuwiem, prowadzona przez MULTISERWIS Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa WIKANA w najbliższej perspektywie kilkuletniej zamierza rozszerzać zakres prowadzonej działalności deweloperskiej poprzez nabywanie nowych gruntów i realizację kolejnych inwestycji w budownictwie mieszkaniowym. Strategia marketingowa Spółki opierać się będzie na racjonalnej walce cenowej z konkurencją oraz poszukiwaniu dogodnych i atrakcyjnych lokalizacji. Kolejnym elementem, na który wskazuje Grupa Kapitałowa, jest przygotowywanie coraz to bardziej przyjaznych, z punktu widzenia społeczno-ekologicznego, projektów deweloperskich. Grupa już obecnie przygotowuje kilka nowych inwestycji promujących energooszczędne, a co za tym idzie proekologiczne rozwiązania technologiczne (np. kolektory słoneczne). Nastawienie proekologiczne Grupy Kapitałowej WIKANA realizowane będzie również poprzez Spółkę WIKANA BIOENERGIA mającą na celu stworzenia w województwie lubelskim bazę odnawialnych źródeł energii dla lokalnych społeczności, dając zarazem lokalnym producentom rolnym stabilność i bezpieczeństwo w planowaniu swoich upraw i produkcji.

Jednym z elementów przyjętej, przez Grupę Kapitałową WIKANA, długofalowej Strategii jest rozwój regionu lubelskiego i podkarpackiego. Grupa zamierza to realizować zarówno przez Spółkę WIKANA BIOENERGIA jak i WIKANA INVEST. WIKANA INVEST Sp. z o.o. realizując swój projekt inwestycyjny polegający na budowie centrum logistyczno-biurowego, w Specjalnej Strefie Ekonomicznej EURO-PARK MIELEC podstrefa Lublin, chce przyciągnąć do miasta wojewódzkiego nowych inwestorów tworząc im odpowiednią infrastrukturę. Omawiana inwestycja będzie pierwszą inwestycją Grupy z zakresu komercyjnego. Grupa Kapitałowa WIKANA zamierza jednak szybko rozwijać swoją

działalność w stronę inwestycji deweloperskich komercyjnych, czego potwierdzeniem będą kolejne inwestycje z tego zakresu obecnie przygotowywane do realizacji.

Lublin, dnia 05.03.2010 r.

Sylwester Bogacki
Prezes Zarządu