

DORADCA

Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Spółka z o.o.
20-011 Lublin, Al. J. Piłsudskiego 1a, tel. 81 532-20-11, fax 532-08-37

RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY KAPITAŁOWEJ WIKANA

za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku



Spółka wpisana jest na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod poz. 232,
Sąd Rejonowy w Lublinie XI Wydział Gospodarczy KRS nr 0000083744, kapitał zakładowy 216.000 zł,
NIP 712-015-82-56, REGON 004161846



SPIS TREŚCI

I. Część ogólna raportu	2
1. Dane identyfikujące badaną Grupę Kapitałową	2
2. Dane jednostki dominującej Grupy Kapitałowej	3
3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający badany	4
4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz biegłego rewidenta grupy przeprowadzającego badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2009 rok	5
5. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe	5
6. Dostępność danych i oświadczenia jednostki dominującej Grupy Kapitałowej	6
II. Analiza sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej	8
III. Część szczegółowa raportu	11
1. Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej	11
2. Zasady i metody wyceny aktywów i pasywów	11
3. Charakterystyka skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
4. Słuszność odstępstw od zasad konsolidacji i stosowania metody praw własności określonych w MSSF, które zostały zatwierdzone przez UE.	12
IV. Uwagi końcowe	13

RAPORT

uzupełniający opinię niezależnego biegłego rewidenta z badania
 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA

I. Część ogólna raportu

1. Dane identyfikujące badaną Grupę Kapitałową

Nazwa Grupy Kapitałowej:	WIKANA
Nazwa jednostki dominującej:	WIKANA Spółka Akcyjna
Adres siedziby jednostki dominującej:	Lublin; ul. Cisowa 11

Grupę Kapitałową WIKANA na dzień 31 grudnia 2009 roku stanowią:

- jednostka dominująca WIKANA SA,
- jednostki zależne,

<i>Nazwa Spółki</i>	<i>Siedziba Spółki</i>	<i>Charakter powiązania kapitałowego</i>	<i>Metoda konsolidacji</i>
WIKANA SA	Lublin; ul. Cisowa 11	Jednostka dominująca	pełna
MULTISERWIS Sp. z o.o.	Warszawa, ul. Grochowska 278 lokal 303	Spółka zależna	pełna
MST DEWELOPER Sp. z o.o.	Lublin; ul. Cisowa 11	Spółka zależna	pełna
SŁONECZNY STOK Sp. z o.o.	Lublin; ul. Cisowa 11	Spółka zależna	pełna
WIKANA INVEST Sp. z o.o.	Lublin; ul. Cisowa 11	Spółka zależna	pełna
WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.	Lublin; ul. Cisowa 11	Spółka zależna	pełna

Na dzień 31 grudnia 2009 roku jednostka dominująca posiada 100% udziałów w kapitałach wszystkich spółek zależnych.

Jednostka dominująca Grupy Kapitałowej WIKANA z siedzibą w Lublinie, ul. Cisowa 11, nie jest zależna od innych spółek.

W badanym roku obrotowym skład Grupy Kapitałowej WIKANA uległ rozszerzeniu o poniżej wymienione spółki:

- SŁONECZNY STOK Sp. z o.o., utworzona w dniu 20 stycznia 2009 roku
- WIKANA INVEST Sp. z o.o., nabyta w dniu 7 maja 2009 roku
- WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o., utworzona w dniu 7 września 2009 roku

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

2. Dane jednostki dominującej Grupy Kapitałowej

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MASTERS SA w dniu 12 stycznia 2009 roku podjęło uchwałę o połączeniu spółek MASTERS SA z WIKANA SA, zgodnie z planem połączenia. Połączenie to zostało zarejestrowane w dniu 30 stycznia 2009 roku 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 roku zmianie uległa również firma Spółki z MASTERS SA na WIKANA SA.

Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej WIKANA jest Spółka WIKANA SA z siedzibą w Lublinie; ul. Cisowa 11. Spółka wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000144421. Wpisu dokonał Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Jednostka dominująca jest emitentem papierów wartościowych, o których mowa w art. 4 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej z dnia 19 lipca 2002 roku nr 1606/2002/WE w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości (Dz. Urz. WE L 243 z 11.09.2002, str. 1; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 13, t. 29, str. 609) i na podstawie art. 55.6a Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

Jednostka dominująca posiada nadane:

- numer NIP: 691-00-19-382
- symbol REGON: 390284802

Przedmiotem działania jednostki dominującej jest głównie działalność deweloperska i związana z nią sprzedaż towarów (grunty).

Spółki zależne w badanym roku prowadziły działalność w zakresie:

- sprzedaży detalicznej obuwia i wyrobów skórzanych
- budownictwa

Szczegółowy opis jednostek Grupy Kapitałowej został zaprezentowany w punkcie 1.5 dodatkowych informacji i objaśnień.

2.1. Kapitał własny Grupy Kapitałowej i jego zmiany w badanym roku

W okresie sprawozdawczym, kwota kapitału podstawowego jednostki dominującej zwiększyła się o 23.395.318,86 zł z tytułu emisji akcji serii F, zgodnie z uchwałą nr 1/I/2009 z dnia 12 stycznia 2009, akt notarialny Rep. A 134/2009.

Podwyższenie kapitału jednostki dominującej zostało zarejestrowane we właściwym sądzie w dniu 30 stycznia 2009 roku.

W roku obrotowym w związku z emisją akcji serii F, skierowanej do akcjonariuszy Spółki przejmowanej WIKANA SA nastąpiły zmiany w strukturze własnościowej kapitału podstawowego jednostki dominującej.

Po objęciu akcji, Pan Adam Buchajski łącznie posiadał 1.191.142.868 akcji, co stanowiło 70,88% kapitału. Pozostałe zmiany w strukturze własności kapitału podstawowego wynikały z transakcji giełdowych.

W dniu 31 grudnia 2009 roku kapitał podstawowy jednostki dominującej wynosił 33.611 tys. złotych. Kapitał własny Grupy (przypadający wyłącznie jednostce dominującej) na ten dzień wynosił 80.358 tysięcy złotych.

Struktura własności kapitału podstawowego jednostki dominującej na 31 grudnia 2009 roku była następująca:

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Ilość akcji</i>	<i>Udział w kapitale zakładowym (%)</i>	<i>Ilość głosów na Walnym Zgromadzeniu</i>
Adam Buchajski	1.047.813.626	62,3	1.047.813.626
Dekra Holdings Limited	181.233.561	10,8	181.233.561
pozostali	451.511.506	26,9	451.511.506
Razem	1.680.558.693	100,0	1.680.558.693

Kapitał własny jednostki dominującej Grupy Kapitałowej WIKANA na dzień kończący rok obrotowy wynosił 78.105 tys. zł i zwiększył się w stosunku do roku ubiegłego o 75,0%.

2.2. Kierownik jednostki dominującej

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 19 marca 2010 roku wchodził Pan Sylwester Bogacki - Prezes Zarządu. Zarząd jednostki dominującej jest jednoosobowy.

W ciągu 2009 roku i do dnia wydania opinii nastąpiły poniższe zmiany w składzie Zarządu jednostki dominującej Grupy Kapitałowej WIKANA:

- do dnia 15 lutego 2009 roku funkcję Prezesa Zarządu pełnił Pan Piotr Kwaśniewski,
- od dnia 16 lutego 2009 roku funkcję Prezesa Zarządu pełni Pan Sylwester Bogacki.

Powyższe zmiany zostały zgłoszone i zarejestrowane we właściwym rejestrze sądowym.

3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający badany

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało zbadane przez DORADCA Sp. z o.o. w Lublinie i uzyskało opinię bez zastrzeżeń z objaśnieniami dotyczącymi:

- zmiany polityki rachunkowości od stycznia 2009 roku w związku z zastosowaniem IFRIC 15,
- zmiany siedziby jednostki dominującej;
- zmiany firmy jednostki dominującej z MASTERS SA na WIKANA SA,
- niezłożenia do ogłoszenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2007 rok w Monitorze Polskim B.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2008 roku do 31 stycznia 2008 roku zostało zatwierdzone uchwałą nr 9/VI/2009 z 24 czerwca 2009 roku Walnego Zgromadzenia jednostki dominującej.

Zatwierdzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało złożone wraz z innymi dokumentami w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 czerwca 2009 roku,

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za ubiegły rok obrotowy nie zostało złożone do ogłoszenia w Monitorze Polskim B.

4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz biegłego rewidenta grupy przeprowadzającego badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2009 rok

Badanie sprawozdania finansowego Spółki za 2009 rok zostało przeprowadzone przez DORADCA Spółka z o.o. w Lublinie, która jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania, prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, pod poz. 232.

Wyboru audytora dokonała Rada Nadzorcza jednostki dominującej, co jest zgodne z postanowieniami statutu Spółki w tym zakresie. Badanie zostało wykonane na podstawie umowy nr 43/LU/2009 zawartej dnia 24 kwietnia 2009 roku pomiędzy DORADCA Spółką z o.o., a WIKANA SA.

W imieniu podmiotu uprawnionego badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA przeprowadził kluczowy biegły rewident Marcin Żurawicz, nr ewid. 11339.

Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki w okresie od 10 marca 2010 roku do 19 marca 2010 roku z przerwami.

Podmiot uprawniony DORADCA Spółka z o.o. oraz biegły rewident grupy kierujący badaniem, spełniają warunki określone w art. 56 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (DzU nr 77, poz. 649), do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zasady bezstronności i niezależności zachowują również członkowie zespołu uczestniczący w badaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania. Przeprowadzone w trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego procedury były zaprojektowane tak, aby umożliwić wydanie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym traktowanym, jako całość.

5. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedłożone do badania skonsolidowane sprawozdanie finansowe za badany rok obrotowy obejmuje:

- | | |
|---|-----------------|
| a) skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2009 roku, którego suma bilansowa wynosi | 151.627 tys. zł |
| b) skonsolidowany rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku, zamykający się zyskiem netto w wysokości | 11.740 tys. zł |

- c) skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku, zamykające się zyskiem netto w wysokości 11.740 tys. zł
- d) skonsolidowane sprawozdanie zmian w kapitałach własnych wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę 34.937 tys. zł
- e) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu okresu objętego badaniem o kwotę 9.630 tys. zł
- f) informacje dodatkowe o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz inne informacje objaśniające

Jednostka dominująca sporządziła sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej w roku obrotowym, które dołączyła do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej.

Sprawozdanie skonsolidowane sporządzone zostało na dzień 31 grudnia 2009 roku, na podstawie sprawozdań jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej i zestawione w taki sposób, jakby Grupa Kapitałowa stanowiła jedną jednostkę.

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat opinii o sprawozdaniach jednostkowych jednostki dominującej i jednostek powiązanych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej WIKANA:

Nazwa Spółki	Data wydania opinii	Rodzaj wydanej opinii	Audytor
WIKANA SA	15 marca 2010	Bez zastrzeżeń	Doradca Sp. z o.o.
MULTISERWIS S. z o.o.	16 marca 2010	Bez zastrzeżeń	Doradca Sp. z o.o.
MST DEWELOPER Sp. z o.o.	16 marca 2010	Bez zastrzeżeń	Doradca Sp. z o.o.
SŁONECZNY STOK Sp. z o.o.	16 marca 2010	Bez zastrzeżeń	Doradca Sp. z o.o.

6. Dostępność danych i oświadczenia jednostki dominującej Grupy Kapitałowej

Zarząd jednostki dominującej potwierdził swoją odpowiedzialność za prawidłowość, rzetelność i jasność skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej. Zakres i sposób przeprowadzonego przez nas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie został w żaden sposób ograniczony.

Zarząd jednostki dominującej udostępnił nam wszystkie sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, dokumentację konsolidacyjną i pozostałe wymagane dokumenty oraz udzielił niezbędnych wyjaśnień.

Zarząd jednostki dominującej złożył oświadczenie o:

- kompletnym ujęciu informacji w dokumentacji konsolidacyjnej,
- wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym,
- ujawnieniu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszelkich istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia.

W otrzymanym przez nas pisemnym oświadczeniu potwierdzono, że przekazane nam informacje były rzetelne i prawdziwe zgodnie z przekonaniem i najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej i objęły wszelkie zdarzenia mogące mieć wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Zobowiązania warunkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy wynoszą 43.844 tys. zł i dotyczą zabezpieczeń kredytów, pożyczek i zobowiązań wobec podwykonawców. Zostały one zaprezentowane przez jednostkę dominującą w Nocie nr 24 dodatkowych informacji i objaśnień.

W trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego metodami właściwymi dla rewizji finansowej nie stwierdziliśmy zdarzeń wskazujących na naruszenie prawa, które mogłyby stanowić podstawę do wszczęcia postępowania karnego przez powołane do tego organy.

II. Analiza sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej

Analizą objęto dane finansowe wynikające ze skonsolidowanego bilansu, skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych oraz wskaźników finansowych w roku badanym i dwóch latach poprzednich.

Założenia oraz zestawienia tabelaryczne przyjęte do analizy sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej za lata 2007–2009 zawiera załącznik do niniejszego raportu.

Analizę przeprowadzono w cenach bieżących, gdyż wskaźniki inflacji nie wykazują istotnych wielkości.

Wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej zostały przedstawione w tabeli:

Wyszczególnienie	j.m.	2007	2008	2009
<i>Podstawowe wielkości bilansowe</i>				
Suma bilansowa	tys. zł	43.827	81.139	151.627
Aktywa netto	tys. zł	19.535	45.421	80.358
Kapitał pracujący	tys. zł	5.805	31.746	61.422
<i>Podstawowe wielkości wynikowe</i>				
Przychody ze sprzedaży	tys. zł	27.423	30.366	121.362
Wynik netto	tys. zł	79	1.518	11.740
<i>Wskaźniki płynności</i>				
Wskaźnik ogólnej płynności		1,6	1,9	2,1
Wskaźnik szybkiej płynności I		0,3	0,7	0,5
<i>Wskaźniki wspomagania finansowego</i>				
Wskaźnik zadłużenia ogólnego	%	55,4	44,0	47,0
Wskaźnik „złotej” reguły bilansowej	%	140,6	324,8	276,9
Wskaźnik trwałości struktury finansowania	%	45,8	56,5	63,4
<i>Wskaźniki rentowności</i>				
Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem ze sprzedaży	%	33,3	35,8	23,8
Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem netto	%	0,3	5,0	9,7
Rentowność kapitału własnego	%	0,4	3,3	14,6
Dźwignia finansowa		-0,5	1,1	6,6

Suma bilansowa, w porównaniu do 2008 roku, wzrosła o 86,9%, przy czym istotne zmiany w wielkości i strukturze aktywów wystąpiły zarówno w majątku trwałym jak i obrotowym Grupy Kapitałowej. Na wzrost wartości aktywów trwałych miało przede wszystkim wpływ połączenie Spółek MASTERS SA i WIKANA SA, w wyniku którego powstała wartość firmy w wysokości 13.789 tys. zł. Ponadto głównie dzięki przejętym środkom trwałym, rzeczowy majątek trwały przyrósł o 182,6% do kwoty 9.343 tys. zł na koniec roku badanego.

Następujące w roku 2009 zmiany w istotnych pozycjach aktywów obrotowych były wielokierunkowe. Ogółem wartość aktywów obrotowych wzrosła o 74,4%, przede wszystkim z powodu zwiększenia stanu zapasów o 49.005 tys. zł do poziomu 91.271 tys. zł, należności handlowych o 4.274 tys. zł i innych należności krótkoterminowych o 4.998 tys. zł. Natomiast istotny spadek wartości dotyczył środków pieniężnych, których stan uległ zmniejszeniu o 44,2% do poziomu 12.179 tys. zł. Pomimo zachodzących zmian, struktura majątku obrotowego praktycznie nie zmieniła się i nadal dominują w niej zapasy o udziale 60,2% w aktywach ogółem.

Udział kapitału własnego w strukturze źródeł finansowania na koniec badanego okresu zmniejszył się o 3,0 punkty procentowe i wynosi 53,0%, pomimo iż jego wartość nominalna wzrosła w porównaniu do roku poprzedniego o 76,9%. Z kolei kapitały obce wzrosły do poziomu 47,0%, a w ich strukturze przeważają krótkoterminowe źródła finansowania o udziale 36,6%. Spółki Grupy kapitałowej korzystają z kredytów i pożyczek w celu rozwoju bieżącej działalności operacyjnej. W roku badanym po raz pierwszy w trzyletnim analizowanym okresie wystąpiły zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczek z udziałem 10,3% sumy pasywów.

Ujawniający się we wszystkich przekrojach analitycznych poziom statycznej płynności nie wskazuje na możliwość występowania zatorów płatniczych. W ciągu kilkunastu dni Grupa Kapitałowa byłaby w stanie uregulować 46,0%, a natychmiast 22,0% swojego bieżącego zadłużenia, natomiast wskaźnik ogólnej płynności kształtuje się na poziomie 2,1.

Ocena struktury i dynamiki pozycji kształtujących wynik finansowy, rentowność oraz efektywność wykorzystania zasobów Grupy Kapitałowej

W całym objętym analizą okresie, podstawowym źródłem przychodów Grupy Kapitałowej były przychody ze sprzedaży – stanowiły one w 2009 roku 98,3% przychodów ogółem, w tym: przychody ze sprzedaży produktów 64,5%, przychody ze sprzedaży materiałów i towarów 33,4%. Została zachowana tendencja wzrostowa wolumenu przychodów ze sprzedaży, dla których dynamika wyniosła 399,7%. Pozostałe przychody operacyjne i finansowe miały relatywnie małe znaczenie na kształtowanie się wyniku finansowego.

Struktura kosztów odpowiadała w przybliżeniu strukturze przychodów. Koszty sprzedanych produktów łącznie z wartością sprzedanych towarów i materiałów stanowiły 85,0% ogółu poniesionych w 2009 roku kosztów. Odnotowały one w roku bieżącym, wyższy do tempa zmian wolumenu sprzedaży. Koszty ogólnego zarządu zwiększyły się o 104,8% w stosunku do 2008 roku, ale ich wskaźnik w strukturze kosztów ogółem spadł o 3,2 punktu procentowego do poziomu 4,3%.

Podobnie jak w przypadku pozostałych przychodów, pozostałe koszty operacyjne i koszty finansowe mają marginalne znaczenie.

Specyfika prowadzonej przez Grupę Kapitałową działalności znajduje wyraźne odbicie w strukturze kosztów rodzajowych. W 2009 roku 78,9% ogółu ponoszonych kosztów stanowiły koszty usług obcych. Oprócz nich, najistotniejsze pozycje kosztów w układzie rodzajowym stanowiły wynagrodzenia - 6,8% oraz zużycie materiałów i energii - 6,3%. Poza podatkami i opłatami, wszystkie grupy kosztów rodzajowych poniesionych przez Grupę Kapitałową odnotowały zwiększenie.

Równoczesny wzrost przychodów ze sprzedaży o 90.996 tys. zł i odpowiadających im kosztów o 73.007 tys. zł poskutkowały zwiększeniem zysku brutto ze sprzedaży o 165,7% do poziomu 28.845 tys. zł. Biorąc pod uwagę poniesione koszty sprzedaży i ogólnego zarządu oraz pozostałą działalność operacyjną – zysk operacyjny zwiększył się w 2009 roku w stosunku do roku poprzedniego o 13.451 tys. zł do kwoty 14.345 tys. zł. Osiągnięty na działalności finansowej zysk 318 tys. zł doprowadził ostatecznie do uzyskania zysku brutto w wysokości



14.663 tys. zł, tj. o 13.010 tys. zł wyższego niż w roku poprzednim. Zysk netto Spółki był wyższy w roku badanym o 10.222 tys. zł i wyniósł 11.740 tys. zł.

Wypracowany zysk netto oraz zysk ze sprzedaży porównane do odpowiadających im wolumenów przychodów informują o zmianach rentowności prowadzonej działalności. Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem ze sprzedaży spadła o 11,98 punktu procentowego do poziomu 23,8%, natomiast rentowność sprzedaży mierzona zyskiem netto wyniosła 9,7%. W 2009 roku każde 100,00 zł zaangażowane w kapitał własny przyniosło 14,60 zł zysku netto.

Zwiększyła się produktywność aktywów trwałych oraz wydajność pracowników. W 2009 roku na jednego zatrudnionego przypadało 638,75 tys. zł przychodów ze sprzedaży wobec 187,44 tys. zł przychodów w 2008 roku.

Struktura rachunku przepływów pieniężnych uległa w porównaniu z rokiem poprzednim istotnym zmianom. Grupa Kapitałowa wygenerowała dodatnie przepływy pieniężne na podstawowej działalności w wysokości 4.404 tys. zł, co w połączeniu z nadwyżką finansową z 2008 roku przeznaczone było na finansowanie wydatków inwestycyjnych i finansowych. W roku badanym, najistotniejszą pozycją wydatków Grupy Kapitałowej były wydatki finansowe na spłatę kredytów i pożyczek.

W wyniku przeprowadzonego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym analizy sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej, nie stwierdzono zagrożenia kontynuacji działalności w roku następnym po badanym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania (ewentualnie istotnego ograniczenia) dotychczasowej działalności.

III. Część szczegółowa raportu

1. Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej

Jednostka dominująca sporządziła dokumentację konsolidacyjną zgodnie z rozdziałem 6 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2008 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (DzU z 2008 roku, nr 162, poz. 1004), obejmującą sprawozdania finansowe jednostek powiązanych, korekty i wyłączenia dokonywane podczas konsolidacji, niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz obliczenia kapitałów mniejszości.

Podczas badania nie stwierdziliśmy nieprawidłowości dokumentacji konsolidacyjnej mogących mieć istotny wpływ na zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które nie zostałyby usunięte.

2. Zasady i metody wyceny aktywów i pasywów

W roku obrotowym 2007, w związku z wypełnieniem obowiązku określonego w art. 55 ust. 6a ustawy rachunkowości, Grupa dla potrzeb sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zmieniła zasady (polityki) rachunkowości i przyjęła do stosowania zasady rachunkowości wynikające z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

Politykę rachunkowości Grupy Kapitałowej WIKANA oraz zasady wykazywania danych przedstawiono w części opisowej dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku.

Przy określaniu zakresu i metod konsolidacji, jak również stosunku zależności stosowano kryteria określone w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości i Sprawozdawczości Finansowej

Grupa Kapitałowa WIKANA zmieniła politykę rachunkowości odnośnie rozpoznawania przychodów ze sprzedaży mieszkań, zgodnie z interpretacją KIMSF 15, począwszy od 1 stycznia 2009 roku. Dane finansowe zatwierdzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2008 rok, prezentowane jako dane porównywalne w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2009 rok, zostały odpowiednio przekształcone. Grupa Kapitałowa przedstawiła w punkcie 7.1 informacji objaśniających zmiany wynikające z zastosowania interpretacji KIMSF 15.

3. Charakterystyka skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2009 rok, jak i za lata poprzednie, zostało sporządzone metodą konsolidacji pełnej. Struktura aktywów i pasywów Grupy została przedstawiona w skonsolidowanym bilansie za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

3.1. Kapitał własny Grupy Kapitałowej, w tym kapitał udziałowców mniejszościowych

Wykazany stan kapitału własnego jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną i odpowiednimi dokumentami prawnymi.



Dane dotyczące kapitału własnego przedstawiono w notach dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu zmian w kapitałach własnych.

3.2. Rok obrotowy jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Sprawozdania finansowe jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały sporządzone na dzień 31 grudnia 2009 roku i obejmują dane finansowe za okres sprawozdawczy od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku, za wyjątkiem Spółek zależnych włączonych w skład Grupy Kapitałowej WIKANA w 2009 roku, które są konsolidowane począwszy od dnia ich utworzenia lub nabycia.

3.3. Wyłączenia i korekty konsolidacyjne

Wyłączenia i korekty konsolidacyjne dotyczą:

- udziałów i kapitałów w jednostkach zależnych,
- wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) jednostek objętych konsolidacją,
- obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją,
- zysków zawartych w zapasach.

Dokonane wyłączenia konsolidacyjne są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną i zostały prawidłowo ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej.

3.4. Zasady wyceny instrumentów finansowych stosowane w Grupie Kapitałowej

Grupa Kapitałowa ujawniła, w punkcie 8.2.5 dodatkowych informacji i objaśnień, wymagane przepisami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena oraz Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej nr 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji dotyczących wyceny posiadanych instrumentów finansowych.

3.5. Pozycje kształtujące wynik działalności Grupy Kapitałowej

Charakterystyka pozycji kształtujących wynik działalności Grupy Kapitałowej WIKANA została przedstawiona w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku.

3.6. Pozostałe elementy skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W roku obrotowym Grupa Kapitałowa sporządziła pozostałe elementy skonsolidowanego sprawozdania finansowego (skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, skonsolidowane sprawozdanie zmian w kapitałach własnych a także informacje dodatkowe o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz inne informacje objaśniające) kompletnie i zgodnie z przepisami o rachunkowości, obowiązującymi Grupę Kapitałową. Stwierdzono wewnętrzną spójność pomiędzy poszczególnymi elementami zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

4. Słuszność odstępstw od zasad konsolidacji i stosowania metody praw własności określonych w MSSF, które zostały zatwierdzone przez UE.

W procesie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca odstępstwa od zasad konsolidacji i stosowania metody praw własności, które spowodowałyby modyfikacje w opinii biegłego rewidenta.

IV. Uwagi końcowe

W toku badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie ujawniono nieprawidłowości, które mogłyby rzutować w sposób istotny na prawidłowość informacji wykazanych w tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

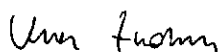
W trakcie przeprowadzania badania nie zauważyliśmy faktów wskazujących, że nastąpiło naruszenie przepisów prawa mogące mieć wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Uzyskaliśmy też pisemne potwierdzenie od Zarządu jednostki dominującej i Zarządów spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, iż w ciągu badanego okresu w spółkach Grupy Kapitałowej WIKANA nie zostały złamane przepisy prawa.

Podsumowanie wyników badania zawiera opinia, stanowiąca odrębny dokument.

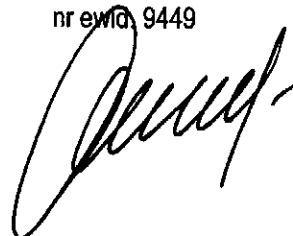
Niniejszy raport zawiera 13 stron kolejno ponumerowanych. Każdą ze stron oznaczono umieszczając na niej podpis biegłego rewidenta.

DORADCA
Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o.
20-011 Lublin Al. J. Piłsudskiego 1a
nr ewidencyjny 232

Marcin Żurawicz
Biegły rewident grupy
nr ewid. 11339



Stefan Czerwiński
Prezes Zarządu
Biegły rewident
nr ewid. 9449



Lublin, dnia 19 marca 2010 roku