



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 Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

WIKANA Spółka Akcyjna
w Lublinie
(poprzednio: MASTERS Spółka Akcyjna)

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 Spółkę	2
2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający badany	4
3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego za 2009 rok.....	4
4. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe	5
5. Dostępność danych i oświadczenia Spółki.....	5
II. Analiza sytuacji majątkowej i finansowej	6
III. Część szczegółowa raportu	9
1. Ocena prawidłowości stosowanego systemu rachunkowości i działania powiązanej z nim kontroli wewnętrznej.....	9
2. Informacje o wybranych pozycjach bilansu oraz sprawozdania rachunku zysków i strat.....	10
3. Ocena kompletności i poprawności sporządzenia informacji dodatkowej.....	15
4. Ocena prawidłowości sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych	15
5. Ocena prawidłowości sporządzenia zestawienia zmian w kapitale własnym.....	15
6. Ocena prawidłowości sporządzenia sprawozdania z działalności Spółki.....	15
IV. Podsumowanie badania i ustalenia końcowe.....	15



RAPORT

uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego

I. Część ogólna raportu

1. Dane identyfikujące badaną Spółkę

Pełna nazwa, forma prawna Spółki	WIKANA Spółka Akcyjna
Nazwa skrócona	WIKANA SA
Adres siedziby Spółki	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin
Podstawa prawna działalności Spółki	Statut sporządzony w dniu 13 stycznia 1995 roku, Rep. A 552/95
Czas trwania Spółki	Spółka została powołana na czas nieokreślony
Organ rejestrowy	Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS
Numer rejestru	0000144421
Data pierwszego wpisu do rejestru	20 stycznia 2003 roku
Data ostatniego odpisu z rejestru	17 lutego 2010 roku
Zarejestrowany kapitał podstawowy	33.611 tys. zł
REGON	390284802
NIP	6910019382

Dnia 30 stycznia 2009 roku Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy - Krajowego Rejestru Sądowego, wydał postanowienie w przedmiocie połączenia spółek pod firmą MASTERS Spółka Akcyjna z siedzibą w Zamościu, zarejestrowanej w Sądzie Rejonowym w Lublinie XI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000144421, o kapitale zakładowym przed połączeniem 10.215.855,00 zł, w całości opłaconym, NIP 691-00-19-382, REGON: 390284802 - spółką przejmującą ze Spółką pod firmą: WIKANA Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Lublinie XI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000296052, o kapitale zakładowym 10.351.911,00 zł, w całości opłaconym, NIP: 922-27-54-862, REGON: 060036161 - spółką przejmowaną, zgodnie z art. 492 § 1 pkt. 1 Ksh (łączenie przez przejęcie), tj. poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej - WIKANA SA na spółkę przejmującą MASTERS SA, z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego spółki przejmującej 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.

Mocą postanowienia z dnia 12 marca 2009 r. sygn. akt LU.XI NS-REJ.KRS/2088/09/945 Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy - Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał wpisu zmiany firmy poprzez wykreślenie firmy MASTERS SA i wpisanie firmy WIKANA SA.

1.1. Przedmiot działalności Spółki

W dniu 12 stycznia 2009 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie MASTERS SA podjęło uchwałę dotyczącą zmiany przedmiotu działalności Spółki. Zmiana ta została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Lublinie w dniu 30 stycznia 2009 roku.

Głównym przedmiotem działalności Spółki w badanym okresie była:

- działalność deweloperska, tj. budowa i sprzedaż mieszkań,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

Działalność gospodarcza Spółki była zgodna z przedmiotem określonym w statucie Spółki i wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

1.2. Kapitał własny Spółki i jego zmiany

Kapitał podstawowy na dzień kończący rok obrotowy, tj. na dzień 31 grudnia 2009 roku, wynosił 33.611 tys. zł i obejmował akcje:

Seria akcji	Ilość akcji	Wartość serii wg wartości nominalnej (tys. zł)	Udział procentowy (%)
A	1.465.500	30	0,1
B	22.044.000	441	1,3
C	90.000.000	1.800	5,4
D	227.019.000	4.540	13,5
E	170.264.250	3.405	10,1
F	1.169.765.943	23.395	69,6
Razem	1.680.558.693	33.611	100,0

Według informacji Spółki skład akcjonariatu na dzień wydania opinii jest następujący:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale podstawowym [%]
Adam Buchajski	1.047.813.626	62,3
DEKRA HOLDINGS LIMITED (Cypr)	181.223.561	10,8
Agnieszka Buchajska wraz ze Spółką zależną	59.528.430	3,5
Drobni akcjonariusze	391.993.076	23,4
Razem	1.680.558.693	100,0

W okresie sprawozdawczym, kwota kapitału podstawowego zwiększyła się z tytułu przeniesienia całego majątku spółki przejmowanej - WIKANA SA na spółkę przejmującą MASTERS SA, z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego spółki przejmującej poprzez nową emisję 1.169.765.943 akcji zwykłych, serii F, na okaziciela, o wartości nominalnej 0,02 złote każda akcja (emisja połączeniowa), zgodnie z aktem notarialnym Rep. A 8105/2008 z 31 grudnia 2008 roku.

Kapitał własny Spółki na dzień kończący rok obrotowy, tj. na dzień 31 grudnia 2009 roku, wynosił 78.105 tys. zł i zwiększył się w stosunku do roku ubiegłego o 33.497 tys. zł, tj. o 75%.

1.3. Jednostki powiązane z badaną Spółką

Spółka na dzień bilansowy była jednostką dominującą Grupy Kapitałowej, obejmującej jednostkę dominującą oraz jednostki od niej zależne, w których WIKANA SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym:

- MULTISERWIS Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- MST Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie,
- SŁONECZNY STOK Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie,
- WIKANA INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie,
- WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie.



1.4. Kierownik jednostki

Funkcję kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

Na dzień wydania opinii, tj. 15 marca 2009 roku, w Spółce WIKANA SA Zarząd jest jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu sprawuje Pan Sylwester Bogacki.

W badanym okresie zmiany w składzie Zarządu przedstawiały się następująco:

- Pan Piotr Kwaśniewski – Prezes Zarządu do 15 lutego 2009 roku,
- Pan Sylwester Bogacki – Prezes Zarządu od 16 lutego 2009 roku.

Powyższe zmiany zostały zgłoszone i zarejestrowane we właściwym rejestrze sądowym.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający badany

Sprawozdanie finansowe za rok 2008 było badane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych DORADCA Spółka z o.o. w Lublinie. O sprawozdaniu tym wydano opinię z objaśnieniem dotyczącym niezłożenia do ogłoszenia w Monitorze Polskim B sprawozdania finansowego za poprzedni rok.

Walne Zgromadzenie zatwierdzające sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy odbyło się w dniu 24 czerwca 2009 roku i uchwałą nr 8/VI/2009 postanowiło o przeznaczeniu zysku za rok 2008 na kapitał zapasowy Spółki.

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany zostało złożone wraz z innymi dokumentami w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 czerwca 2009 roku.

Na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok 2008 prawidłowo otwarto księgi rachunkowe badanego okresu.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego za 2009 rok

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

Wyboru audytora dokonała Rada Nadzorcza, 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. w Lublinie, a WIKANA SA w Lublinie.

W imieniu podmiotu uprawnionego badanie przeprowadził zespół pod kierownictwem kluczowego biegłego rewidenta Anny Jakubiec nr 9548.

Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki w okresie od 15 lutego 2010 roku do 26 lutego 2010 roku oraz poza siedzibą Spółki do dnia wydania opinii, tj. 15 marca 2010 roku.

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

4. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedłożone do badania sprawozdanie finansowe za badany rok obrotowy obejmuje:

- | | |
|--|-----------------|
| a) rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku, zamykający się wynikiem finansowym – zyskiem netto | 10.102 tys. zł |
| b) bilans na dzień 31 grudnia 2009 roku, którego suma bilansowa wynosi | 121.622 tys. zł |
| c) zestawienie zmian w kapitale własnym, wykazujące zmianę kapitału własnego o kwotę | 33.497 tys. zł |
| d) rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu okresu objętego badaniem o kwotę | 15.359 tys. zł |
| e) dodatkowe informacje i objaśnienia. | |

Do rocznego sprawozdania finansowego dołączono sprawozdanie z działalności Spółki.

Sprawozdanie finansowe podlegało obowiązkowi badania zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości.

5. Dostępność danych i oświadczenia Spółki

Zakres i sposób przeprowadzonego przez nas badania nie został w żaden sposób ograniczony. Zarząd Spółki zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości udostępnił biegłemu rewidentowi prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzielił informacji niezbędnych do wyrażenia opinii o zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto Zarząd Spółki złożył oświadczenie o:

- kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych oraz innych zdarzeń, które mogą rzutować na przyszłą sytuację majątkową i finansową Spółki,
- kompletności ujawnionych do badania zdarzeń po dacie sprawozdania finansowego, mogących mieć wpływ na trafność formułowanych opinii i ustaleń raportu z badania sprawozdania finansowego,
- kompletności ujawnienia informacji dotyczących istotnych transakcji zawartych przez Spółkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

W otrzymanym przez nas pisemnym oświadczeniu Zarząd potwierdził, że zgodnie z jego wiedzą i najlepszą wiarą Spółka przestrzegała wszelkich przepisów prawa, których naruszenie mogłoby w sposób istotny wpłynąć na zbadane przez nas sprawozdanie finansowe.

Zobowiązania warunkowe na dzień bilansowy wynoszą 38.464 tys. zł i dotyczą udzielonych gwarancji i poręczeń, odpowiedzialności w stosunku do podwykonawców oraz hipoteki. Zostały one zaprezentowane przez Spółkę w nocie nr 33 dodatkowych informacji i objaśnień.

Nie stanowiło przedmiotu badania ustalenie prawidłowości stosowanych cen transakcyjnych pomiędzy jednostkami powiązanymi.

Nie stanowiły przedmiotu badania inne kwestie, które mogłyby wystąpić poza systemem rachunkowości Spółki, lecz niemające wpływu na zbadane przez nas sprawozdanie finansowe.

W trakcie badania 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

Analizą objęto dane finansowe wynikające z bilansu, rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych oraz wskaźników finansowych w roku badanym i roku poprzednim. O tym zdecydowały zmiany jakie wystąpiły w roku badanym.

Analizę przeprowadzono w cenach bieżących, gdyż wskaźniki inflacji nie wykazują istotnych wielkości i uwzględniono głównie pionową analizę bilansu, rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych.

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

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009
<i>Podstawowe wielkości bilansowe</i>			
Suma bilansowa	tys. zł	45.300	121.622
Aktywa netto	tys. zł	44.608	78.105
Kapitał pracujący	tys. zł	27.076	51.993
<i>Podstawowe wielkości wynikowe</i>			
Przychody ze sprzedaży	tys. zł	807	60.922
Wynik netto	tys. zł	876	10.102
<i>Wskaźniki płynności</i>			
Wskaźnik ogólnej płynności		90,4	2,9
Wskaźnik szybkiej płynności I		90,4	0,7
<i>Wskaźniki wspomagania finansowego</i>			
Wskaźnik zadłużenia ogólnego	%	1,5	35,8
Wskaźnik „złotej” reguły bilansowej	%	251,1	224,1
Wskaźnik trwałości struktury finansowania	%	99,3	77,2
<i>Wskaźniki rentowności</i>			
Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem ze sprzedaży	%	6,2	24,4
Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem netto	%	108,6	16,6
Rentowność kapitału własnego	%	2,0	12,9
Dźwignia finansowa		0	4,5
<i>Wskaźniki rynku kapitałowego</i>			
Cena rynkowa – kurs zamknięcia z 31 grudnia	tys. zł	0,06	0,11
Cena rynkowa do zysku na 1 akcję (C/Z)	tys. zł	34,99	18,3
Cena rynkowa do wartości księgowej na 1 akcję (C/WK)	tys. zł	0,69	2,37

Dnia 30 stycznia 2009 roku Sąd Rejonowy w Lublinie wydał postanowienie w przedmiocie połączenia spółek pod firmą MASTERS Spółka Akcyjna z siedzibą w Zamościu - spółką przejmującą ze Spółką pod firmą WIKANA Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie - spółką przejmowaną.

Po zarejestrowaniu połączenia Spółek została wykonana uchwała Zgromadzenia Akcjonariuszy w przedmiocie zmiany nazwy firmy spółki MASTERS SA na WIKANA SA, co było kolejnym etapem planu połączenia Spółek MASTERS Spółka Akcyjna ze Spółką pod firmą WIKANA Spółka Akcyjna.

Zasadniczym celem przyświecającym połączeniu było utworzenie firmy będącej jednym z wiodących podmiotów działających na rynku deweloperskim. Połączone spółki MASTERS SA, dysponująca dużym potencjałem kapitałowym i wiedzą w zakresie prowadzenia inwestycji kapitałowych oraz WIKANA SA, która posiada doświadczenie i silną pozycję solidnego dewelopera, poprzez konsolidację dążyły do utworzenia podmiotu skutecznie konkurującego i będącego w stanie powiększać udział w dotychczasowym rynku nieruchomości.

Zmiana firmy pozwala zająć spółce połączonej ugruntowane miejsce na rynku deweloperskim i przejąć znak handlowy WIKANA, który jest marką rozpoznawalną. Prowadzone akcje marketingowe z jednoczesną dbałością o realizację w trakcie prowadzonego procesu budowlanego propagowanych haseł takich jak solidność wykonania i terminowość zakończenia prowadzonych inwestycji - budują wizerunek Spółki przekładający się na jej wartość.

Zdarzenia gospodarcze przedstawione wyżej znajdują potwierdzenie w utrzymującym się, w objętym analizą okresie, wzroście wartości sumy bilansowej. W roku badanym tempo jej wzrostu wyniosło 168,5%. W efekcie suma bilansowa osiągnęła na dzień 31 grudnia 2009 roku wartość 121.622 tys. zł. Struktura majątku Spółki, charakteryzuje się większym zaangażowaniem środków w majątku obrotowym niż w aktywach trwałych, co wynika ze specyfiki prowadzonej przez Spółkę działalności.

Ogółem aktywa obrotowe wzrosły w 2009 roku o 191,1% w stosunku do stanu na 31 grudnia 2008 roku, przede wszystkim w wyniku zwiększenia się stanu zapasów, tj. towarów i produktów, które stanowią główną pozycję majątku Spółki. Pozycja ta nie występowała w ubiegłorocznym bilansie. Udział zapasów w aktywach ogółem osiągnął na koniec 2009 roku poziom 49,7%.

Połączenie spółek zaowocowało zwiększeniem aktywów trwałych, głównie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości firmy, która powstała na skutek połączenia Spółek. Nie spowodowało to zmian w strukturze bilansu. Aktywa trwałe stanowią 34,5% majątku na dzień bilansowy. W konsekwencji opisanych powyżej zjawisk wskaźnik unieruchomienia środków uległ zmniejszeniu o 5,1 punktu procentowego w porównaniu z rokiem poprzednim.

W roku objętym analizą korzystna zmiana wystąpiła w obrębie źródeł finansowania majątku – kapitał własny wzrósł o 75,1% osiągając poziom 64,2% ogółem wszystkich pasywów. Kapitał podstawowy, w związku z połączeniem Spółek, został podwyższony o 23.395 tys. zł na skutek emisji akcji serii F w ilości 1.169.765.943 o wartości nominalnej 0,02 zł każda. Główną pozycją kapitałów własnych był także kapitał z nadwyżki akcji powyżej wartości nominalnej, który nie uległ zmianie w porównaniu do roku 2008 oraz zysk roku bieżącego.

W pasywach Spółki istotną pozycję stanowią zobowiązania (35,8% sumy bilansowej), spośród których największą pozycją są zobowiązania z tytułu zaciągniętych przez Spółkę kredytów i pożyczek. Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek stanowią 12,9% sumy pasywów, natomiast zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek zakwalifikowane do krótkoterminowych stanowią 11,5% tej sumy. Powyższe wiąże się ze specyfiką działalności jednostki, która jest finansowana w dużej mierze obcymi źródłami finansowania.

Kapitał własny Spółki pokrywa majątek trwały, o czym świadczy wysoki poziom wskaźnika zaangażowania kapitału własnego w badanym roku. Zachowana jest zasada pełnego pokrycia aktywów trwałych kapitałami stałymi, czego potwierdzeniem jest wysoki wskaźnik „złotej” reguły bilansowej.

Wskaźnik ogólnej płynności finansowej wynoszący 2,9 oraz wskaźnik szybkiej płynności 1,07 są adekwatne do zakresu prowadzonej działalności, gdzie w zapasach wykazywana jest cała niesprzedana produkcja deweloperska.

Cykl rotacji zapasów w dniach wynoszący 220 dni jest potwierdzeniem specyfiki działalności Spółki. Należności regulowane były średnio po 15 dniach, zaś zobowiązania po 22 dniach. Wyższy wskaźnik rotacji zobowiązań od wskaźnika rotacji należności świadczy o korzystniejszych warunkach zakupu od warunków sprzedaży.

W całym objętym analizą okresie, podstawowym źródłem przychodów Spółki były przychody ze sprzedaży produktów – stanowiły one w roku badanym 92,5% jej przychodów ogółem. Natomiast koszt wytworzenia sprzedanych produktów stanowi 93,2% ogółu kosztów. Specyfika prowadzonej działalności znajduje odbicie w strukturze kosztów rodzajowych Spółki. W roku badanym 85,1% ogółu poniesionych kosztów stanowiły koszty usług obcych, co potwierdza fakt, iż Spółka korzysta w dużej mierze z pracy podwykonawców.

Wszystkie wskaźniki rentowności i efektywności wykorzystania zasobów wskazują pozytywną tendencję w tym zakresie. W 2009 roku każde 100 zł zaangażowane w kapitał własny przyniosło 12,9% zysku netto.

Analizując poszczególne działalności wyróżnione w rachunku przepływów pieniężnych widoczne jest, iż działalność finansowa pozostaje w dalszym ciągu głównym źródłem dopływu środków pieniężnych do Spółki. W związku z tym najistotniejszym dopływem gotówki do Spółki w okresie badanym były otrzymane kredyty i pożyczki.

Podsumowanie

Sytuacja finansowa Spółki jest dobra. Struktura pasywów dostosowana jest do struktury posiadanego majątku. Prowadzona przez Spółkę działalność jest rentowna, a osiągnięte zyski przeznaczone są na powiększenie zakresu samofinansowania.

W wyniku przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego, w tym analizy sytuacji finansowej Spółki, 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. Ocena prawidłowości stosowanego systemu rachunkowości i działania powiązanej z nim kontroli wewnętrznej

1.1. System księgowości

Spółka posiada zatwierdzoną przez Zarząd, dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości, wynikającą z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. W badanym roku Spółka nie dokonała zmian zasad określonych w polityce rachunkowości.

Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie Spółki i obejmują elementy wynikające z wymagań art. 13 ustawy o rachunkowości. Prowadzone są one przy zastosowaniu komputerowego systemu ewidencji księgowej CDN XL firmy Comarch SA.

W zakresie badania sald bilansu otwarcia wykonaliśmy niezbędne procedury mające na celu potwierdzenie, czy salda te wprowadzono do ksiąg badanego roku we właściwej wysokości.

Wyniki przeprowadzonego metodą wrywkową badania wskazują, że udokumentowanie operacji gospodarczych, księgi rachunkowe oraz powiązanie zapisów księgowych z dokumentami i sprawozdaniami finansowymi spełniają wymogi rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Przechowywanie ksiąg rachunkowych, dowodów księgowych, sprawozdań finansowych i dokumentacji księgowej oraz metody zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera są zgodne z zasadami określonymi w rozdziale 8 ustawy o rachunkowości.

1.2. Inwentaryzacja

Spółka wywiązała się z obowiązku przeprowadzenia inwentaryzacji aktywów i pasywów z uwzględnieniem wymaganej częstotliwości, przedmiotu oraz terminu zgodnie z postanowieniami art. 26 ustawy o rachunkowości. Spółka posiada instrukcję inwentaryzacyjną w zakresie techniki prowadzenia inwentaryzacji, zawierającą unormowania dostosowane do jej specyfiki.

Uczestniczyliśmy w obserwacji inwentaryzacji materiałów niezabudowanych i produkcji w toku i potwierdzamy poprawność jej przeprowadzenia. Wyniki inwentaryzacji zostały ujęte w księgach rachunkowych badanego okresu. Inwentaryzacja potwierdziła istnienie, kompletność i gospodarczą przydatność aktywów.

1.3. Kontrola wewnętrzna

Przeprowadziliśmy przegląd stosowanego przez Spółkę systemu kontroli wewnętrznej oraz jego skuteczności w celu określenia zakresu badania sprawozdania finansowego. Zastosowane przez nas procedury badania systemu kontroli wewnętrznej w zakresie procesu zakupów i sprzedaży, obrotu środkami pieniężnymi oraz wynagrodzeń nie wykazały nieprawidłowości lub istotnych słabości w funkcjonowaniu tego systemu.

2. Informacje o wybranych pozycjach bilansu oraz sprawozdania rachunku zysków i strat

2.1. Wartość firmy

Zaprezentowana w sprawozdaniu finansowym wartość firmy na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosi 13.789 tys. zł. Parytet wymiany akcji został ustalony w oparciu o wycenę wartości obu łączących się spółek sporządzoną przez Grupę Konsultingową „Jagiełło, Wrębiak i wspólnicy” Spółkę z o.o. z siedzibą w Warszawie na dzień 30 września 2008 roku.

Ustalony na podstawie wyceny wartości Spółki MASTERS SA oraz Spółki WIKANA SA parytet wymiany akcji WIKANA SA na akcje MASTERS SA wyniósł 1/113, tzn. za 1 akcję WIKANA SA Akcjonariuszom WIKANA SA przysługuje 113 akcji MASTERS SA.

Spółka na koniec każdego roku obrotowego przeprowadza test na utratę tej wartości. Test przeprowadzony na koniec roku badanego według Spółki badanej nie wykazał utraty wartości firmy.

2.2. Rzeczowe aktywa trwałe

Wykazany w sprawozdaniu finansowym stan rzeczowych aktywów trwałych jest zgodny z księgami rachunkowymi Spółki i wynika z następującego zestawienia:

Wyszczególnienie	Wartość początkowa	Umorzenie i aktualizacja	Wartość netto
środki trwałe	1.067	258	809

Informacje w zakresie wartości początkowej i umorzeń poszczególnych tytułów rzeczowych aktywów trwałych zostały zaprezentowane przez badaną Spółkę w nocie nr 1B informacji dodatkowej.

Wycena rzeczowych aktywów trwałych jest zgodna z przyjętymi rozstrzygnięciami zapisanymi w zasadach (polityce) rachunkowości.

Dokumentacja w zakresie przychodów i rozchodów jest kompletna i prawidłowa.

Obciążenia lub inne ograniczenia ciężące na rzeczowych składnikach majątku zostały przedstawione w nocie nr 1D Informacji dodatkowej.

2.3. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe wykazane w części obejmującej majątek długoterminowy dotyczą:

– udziałów w jednostkach powiązanych	18.214 tys. zł
– dopłat do kapitału Spółek powiązanych	8.200 tys. zł

Składniki te zostały wycenione w cenie nabycia.

Spółka w aktywach finansowych ujmuje udziały w jednostkach zależnych. Zdaniem Zarządu Spółki dominujące udziały te nie utraciły swojej wartości.

W sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy Kapitałowej WIKANA udziały w tych spółkach, skonsolidowanych metodą kompletną spowodują, że do wyniku netto Grupy zostaną włączone straty netto poniesione przez te Spółki w łącznej kwocie 444 tys. zł. Dodatkowo przeprowadzony test w Spółce z o.o. MUTLISERWIS, według Spółki badanej, nie wykazał konieczności prezentacji utraty wartości firmy.

2.4. Zapasy

Spółka wykazała w bilansie zapasy w kwocie 60.416 tys. zł. Na kwotę tę składają się zaprezentowane w informacji dodatkowej:

produkty w toku	6.457 tys. zł
produkty gotowe	23.082 tys. zł
towary	30.877 tys. zł

Zapasy zostały zinwentaryzowane drogą weryfikacji dokumentów na dzień 31 grudnia 2009 roku.

Zapasy poddane były także ocenie co do ich dalszej przydatności. Otrzymaliśmy oświadczenie Zarządu Spółki, że mieszkania stanowiące główną pozycję zapasów zostaną sprzedane powyżej kosztu wytworzenia.

Prawo Spółki do dysponowania zapasami zostało ograniczone w związku z ustanowieniem zastawu jako zabezpieczenie zobowiązań z tytułu zaciągnięcia kredytów oraz pożyczek.

2.5. Należności z tytułu dostaw i usług, należności z tytułu podatku dochodowego oraz pozostałe należności

Stan należności na dzień 31 grudnia 2009 roku ilustruje poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	Kwota
należności z tytułu dostaw i usług	4.063 tys. zł
pozostałe należności	5.034 tys. zł

Spółka przeprowadziła inwentaryzację należności z tytułu dostaw i usług w drodze potwierdzenia sald na dzień 31 października 2009 roku. Do dnia 26 lutego 2009 roku z ogólnej sumy należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2009 roku spłacono należności na kwotę 2.926 tys. zł, co stanowi 72%. Należności z tytułu dostaw i usług zostały wykazane w bilansie po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące ich wartość w kwocie 19 tys. zł.

Głównymi pozycjami innych należności są:

– zapłacone zaliczki	4.119 tys. zł
– należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	473 tys. zł
– rozrachunki z akcjonariuszami przejętej WIKANA SA	323 tys. zł

Badanie wykazało, że wartość tych należności jest realna.

2.6. Kapitał własny

Wartość kapitału własnego wykazana w sprawozdaniu finansowym wynosi 78.105 tys. zł

W stosunku do roku poprzedniego kapitał własny zmienił się o kwotę 33.497 tys. zł

Zmiana ta dotyczyła:

– zwiększenia kapitału zakładowego	23.395 tys. zł
– zwiększenia kapitału zapasowego	876 tys. zł
– zwiększenia zysków zatrzymanych	9.226 tys. zł

W badanym roku kwota kapitału zakładowego zmieniła się w związku z wniesieniem całego majątku spółki przejmowanej - WIKANA SA na spółkę przejmującą MASTERS SA, z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego spółki przejmującej poprzez nową emisję 1.169.765.943 akcji zwykłych, serii F, na okaziciela,

o wartości nominalnej 0,02 złote każda akcja (emisja połączeniowa). Akcje serii F nie są dopuszczone do obrotu na aktywnym rynku.

2.7. Rezerwy długoterminowe i krótkoterminowe

Spółka w bilansie zaprezentowała rezerwy w podziale na długoterminowe i krótkoterminowe, wyodrębniając:

– rezerwę na podatek odroczony	25 tys. zł
– rezerwy na świadczenia pracownicze	76 tys. zł
– inne rezerwy	55 tys. zł

Rezerwa na świadczenia pracownicze utworzona w ciężar wyniku finansowego roku badanego w kwocie 76 tys. zł stanowi zdyskontowaną sumę zobowiązań na odprawy emerytalne. Rezerwę na te świadczenia Spółka ustaliła w oparciu o obliczenia wykonane przez aktuarusza.

Pozostałe rezerwy na zobowiązania obejmują rezerwę na odsetki Spółki HARTBEX.

2.8. Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe

Stan zobowiązań zaprezentowanych w sprawozdaniu finansowym ilustruje poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	Kwota
oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	30.760 tys. zł
– część długoterminowa	15.640 tys. zł
– część bieżąca	15.120 tys. zł
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4.773 tys. zł
zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	541 tys. zł
zobowiązania finansowe	60 tys. zł
pozostałe zobowiązania	960 tys. zł
– część długoterminowa	126 tys. zł
– część krótkoterminowa	834 tys. zł

Kredyty obejmują kredyty inwestycyjne w części podlegającej spłacie w 2010 oraz 2011 roku oraz kredyt w rachunku bieżącym. Pożyczki otrzymano od głównego akcjonariusza oraz Spółki zależnej.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług do dnia 24 lutego 2010 roku zostały opłacone na kwotę 3.263 tys. zł, co stanowi 68,4% ogółu zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

2.9. Przychody przyszłych okresów

W rozliczeniach międzyokresowych biernych i przychodach przyszłych okresów Spółka wykazała:

– otrzymane wpłaty na poczet zakupu lokali mieszkalnych	5.715 tys. zł
---	---------------

Wykazany w bilansie stan rozliczeń międzyokresowych wynika z danych ewidencji księgowej potwierdzonej weryfikacją na dzień 31 grudnia 2009 roku.

2.10. Przychody ze sprzedaży i koszty działalności operacyjnej

Rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku został sporządzony w wersji kalkulacyjnej.



Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów wynoszą 60.922 tys. zł
z tego przypada na:

– przychody ze sprzedaży produktów	57.582 tys. zł
– przychody ze sprzedaży towarów	3.340 tys. zł

Przychody netto ze sprzedaży produktów na rzecz odbiorców krajowych dotyczą głównie sprzedaży:

– lokali mieszkalnych	56.686 tys. zł
– innych usług	896 tys. zł

Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu obejmują:

– koszt wytworzenia sprzedanych produktów	43.600 tys. zł
– wartość sprzedanych towarów	2.483 tys. zł
– koszty sprzedaży	889 tys. zł
– koszty ogólnego zarządu	2.377 tys. zł

Przychody ze sprzedaży produktów i towarów oraz koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów oraz koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu ustalono z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości.

Pozostałe przychody operacyjne dotyczą głównie:

– przychodów podlegających refakturowaniu	217 tys. zł
– rozwiązanych rezerw	94 tys. zł
– otrzymanych kar, odszkodowań	72 tys. zł

Pozostałe koszty operacyjne obejmują w szczególności:

– koszty podlegające refakturowaniu	217 tys. zł
– utworzone rezerwy	60 tys. zł
– poniesione kary, darowizny	98 tys. zł

Pozostałe przychody i koszty operacyjne zostały poprawnie zakwalifikowane i właściwie zaprezentowane w rachunku zysków i strat.

2.11. Przychody i koszty finansowe

W badanym okresie Spółka osiągnęła zysk z działalności finansowej w kwocie 682 tys. zł.

Przychody finansowe pochodzą głównie z:

– odsetek od środków na rachunkach bankowych	677 tys. zł
– odsetek od pożyczek	248 tys. zł

Koszty finansowe zostały poniesione na:

– odsetki od kredytów i pożyczek	208 tys. zł
– odsetki na rzecz kontrahentów	23 tys. zł

Przychody i koszty finansowe zostały poprawnie zakwalifikowane i zaprezentowane w odpowiednich pozycjach rachunku zysków i strat.

2.12. Wynik finansowy brutto

Na wynik finansowy brutto z działalności kontynuowanej w kwocie 12.218 tys. zł wykazany w rachunku zysków i strat, sporządzonym za rok obrotowy od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku, składa się obliczona narastająco suma wyników ustalonych jako:

- zysk z działalności operacyjnej	11.573 tys. zł
- zysk z działalności finansowej	682 tys. zł
- strata z pozostałej działalności	37 tys. zł

2.13. Podatek dochodowy

W rachunku zysków i strat wykazano podatek dochodowy, na który składa się:

- część bieżąca	2.125 tys. zł
- część odroczone	-9 tys. zł

Podatek w części bieżącej wynika ze złożonej deklaracji podatkowej. Na podatek odroczony, ustalony na dzień kończący rok obrotowy, składają się:

- aktywa na podatek odroczony	38 tys. zł
- rezerwa na podatek odroczony	25 tys. zł

Spółka utworzyła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z przejściowymi ujemnymi różnicami między wartością księgową i podatkową: rezerw na świadczenia pracownicze i zobowiązań z tytułu pożyczek oraz niewypłaconych wynagrodzeń.

Spółka utworzyła także rezerwę na podatek odroczony w związku z dodatnimi przejściowymi różnicami między wartością księgową i podatkową na należności z tytułu pożyczek.

Spółka w roku badanym ustaliła efektywną stopę podatkową na poziomie 17,4% i wyliczenie tej wielkości zamieściła w nocy nr 30A informacji dodatkowej.

Na wartość odroczonego podatku dochodowego, wykazanego w rachunku zysków i strat w roku badanym miało wpływ:

- utworzenie aktywów na podatek odroczony	38 tys. zł
- rozwiązanie aktywów na podatek odroczony	76 tys. zł
- utworzenie rezerwy na podatek odroczony	25 tys. zł
- rozwiązanie rezerwy na podatek odroczony	72 tys. zł

Aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego rozwiązywane w roku badanym dotyczyły Spółek łączących się:

Spółka	Aktyw (w tys. zł)	Rezerwa (w tys. zł)
WIKANA SA	54	6
MASTERS SA	22	66
Razem	76	72

2.14. Wynik finansowy netto

Zysk netto w kwocie 10.102 tys. zł, zaprezentowany w bilansie i rachunku zysków i strat został ustalony prawidłowo, przy zachowaniu zasad określonych w założeniach koncepcyjnych do standardów międzynarodowych.

3. Ocena kompletności i poprawności sporządzenia informacji dodatkowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia zawierają niezbędny zakres ujawnień danych liczbowych i słownych zgodnych z danymi bilansu i rachunku zysków i strat.

Informacja dodatkowa wyczerpuje zakres ujawnień, jakich wymagają od Spółki postanowienia wszystkich standardów międzynarodowych, obowiązujących przy sporządzaniu sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2009 roku.

4. Ocena prawidłowości sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych

Spółka sporządziła rachunek przepływów pieniężnych zgodnie z przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości metodą pośrednią.

Zaprezentowane w nim dane liczbowe są prawidłowo powiązane z bilansem, rachunkiem zysków i strat, i informacją dodatkową oraz danymi ksiąg rachunkowych Spółki, a poszczególne strumienie pieniężne zostały zakwalifikowane do odpowiednich pozycji sprawozdania.

Niektóre zmiany w stanie aktywów i pasywów, zaprezentowane w rachunku przepływów pieniężnych, nie wynikają ze zmiany stanu tych składników, zaprezentowanych w bilansie. Wyjaśnienie powyższych różnic Spółka przedstawiła w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

5. Ocena prawidłowości sporządzenia zestawienia zmian w kapitale własnym

Spółka sporządziła zestawienie zmian w kapitale własnym zgodnie z wymogami wynikającymi z MSR 1. Dane wykazane w tym zestawieniu zgodne są z bilansem oraz rachunkiem zysków i strat.

6. Ocena prawidłowości sporządzenia sprawozdania z działalności Spółki

Zarząd Spółki sporządził i dołączył do sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Spółki za okres obrotowy od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku. Informacje i dane liczbowe zawarte w tym sprawozdaniu są zgodne z danymi zbadanego sprawozdania finansowego i zawierają zakres ujawnień zgodny z art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

Informacje wynikające ze sprawozdania z działalności Spółki uwzględniają także odpowiednie postanowienia rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 33, poz. 259).

IV. Podsumowanie badania i ustalenia końcowe

Podsumowanie wyników badania zawiera opinia, stanowiąca odrębny dokument.

W badaniu poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych posłużyliśmy się próbami i testami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych prób i testów wnioskowaliśmy o poprawności badanych pozycji. Badanie ograniczone do wybranych prób zastosowaliśmy również w odniesieniu do rozrachunków i obciążeń z tytułu podatków.



Zastrzegamy, że z uwagi na właściwe dla każdego systemu kontroli wewnętrznej oraz rachunkowości ograniczenia, niektóre występujące w tych obszarach ewentualne nieprawidłowości mogły zostać w toku badania przeoczone.

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

W trakcie przeprowadzania badania nie zauważyliśmy faktów wskazujących, że nastąpiło naruszenie przepisów prawa mogące mieć wpływ na sprawozdanie finansowe. Uzyskaliśmy też pisemne potwierdzenie od Zarządu, iż w ciągu badanego okresu Spółka nie złamała przepisów prawa.

Niniejszy raport zawiera 16 stron kolejno ponumerowanych. Każda ze stron została oznaczona podpisem kluczowego biegłego rewidenta.

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

Anna Jakubiec
Kluczowy biegły rewident
nr ewid. 9548

Stefan Czerwiński
Prezes Zarządu
Biegły rewident
nr ewid. 9449

Lublin, dnia 15 marca 2010 roku