



**WYBRANE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE
DO ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
DLA WIKANA S.A.
ZA 2009 ROK**

Lublin, 22.01.2010 r.

1. DANE OGÓLNE.

1.1. Nazwa jednostki: WIKANA Spółka Akcyjna.

W dniu 12 marca 2009 r. Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmiany firmy MASTERS S.A. na WIKANA S.A.

1.2. Siedziba jednostki: 22-703 Lublin, ul. Cisowa 11

W dniu 30 stycznia 2009 r. Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmiany siedziby Spółki. Poprzednią siedzibą Spółki był Zamość, ul. Fabryczna 1.

1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym:

WIKANA S.A. wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS, gdzie złożone są akta rejestrowe Spółki, pod numerem KRS 0000144421.

1.4. Przedmiot działalności podmiotu dominującego:

W dniu 12 stycznia 2009 r. NWZA MASTERS S.A. podjęło uchwałę dotyczącą m.in. zmiany przedmiotu działalności Spółki. Zmiana ta została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS w dniu 30 stycznia 2009 r.

Przed dokonaną zmianą przedmiotem działalności było:

1. Produkcja ubrań wierzchnich dla mężczyzn i chłopców - (18.22.A)
2. Produkcja ubrań wierzchnich dla kobiet i dziewcząt pozostała - (18.22.B)
3. Produkcja dzianin - (17.60.Z)
4. Wykańczanie materiałów włókienniczych - (17.30.Z)
5. Produkcja bielizny - (18.23.Z)
6. Produkcja pozostałej odzieży i dodatków do odzieży gdzie indziej nie sklasyfikowana - (18.24.Z)
7. Produkcja ubrań roboczych - (18.21.Z)
8. Sprzedaż hurtowa wyrobów włókienniczych - (51.41.Z)
9. Sprzedaż hurtowa odzieży i obuwia - (51.42.Z)
10. Sprzedaż hurtowa perfum i kosmetyków - (51.45.Z)
11. Sprzedaż hurtowa pozostałych artykułów użytku domowego i osobistego - (51.47.Z)
12. Sprzedaż detaliczna kosmetyków i artykułów toaletowych - (52.33.Z)
13. Sprzedaż detaliczna wyrobów włókienniczych - (52.41.Z)
14. Sprzedaż detaliczna odzieży - (52.42.Z)
15. Sprzedaż detaliczna obuwia i wyrobów skórzaných - (52.43.Z)
16. Sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i artykułów użytku domowego gdzie indziej nie sklasyfikowana - (52.44.Z)
17. Sprzedaż detaliczna zegarów, zegarków oraz biżuterii - (52.48.C)
18. Towarowy transport drogowy pojazdami uniwersalnymi - (60.24.B)
19. Wynajem samochodów ciężarowych z kierowcą - (60.24C)
20. Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek - (70.11.Z)
21. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek - (70.12.Z)
22. Wynajem nieruchomości na własny rachunek - (70.20.Z)
23. Wynajem pozostałych maszyn i urządzeń - (71.34.Z)

24. Działalność gospodarstw rybackich i wylęgarni ryb, z wyjątkiem działalności usługowej (05.02.A)

25. Uprawa grzybów, kwiatów i ozdobnych kwiatów ogrodniczych; szkółkarstwo roślin sadowniczych i ozdobnych (01.12.B).

Obecnie przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z PKD jest:

1. uprawy rolne, chów i hodowla zwierząt, łowiectwo, włączając działalność usługową (PKD 01),
2. leśnictwo i pozyskiwanie drewna (PKD 02),
3. pozostałe górnictwo i wydobywanie (PKD 08),
4. produkcja wyrobów z drewna oraz korka, z wyłączeniem mebli; produkcja wyrobów ze słomy i materiałów używanych do wyplatania (PKD 16),
5. wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych (PKD 35),
6. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41),
7. roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42),
8. roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43),
9. handel hurtowy i detaliczny pojazdami samochodowymi; naprawa pojazdów samochodowych (PKD 45),
10. handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi (PKD 46)
11. handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi (PKD 47),
12. transport lądowy oraz transport rurociągowy (PKD 49)
13. magazynowanie i działalność usługowa wspomagająca transport (PKD 52)
14. zakwaterowanie (PKD 55)
15. działalność usługowa związana z wyżywieniem (PKD 56)
16. finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64)
17. działalność wspomagająca usługi finansowe oraz ubezpieczenia i fundusze emerytalne (PKD 66)
18. działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (PKD 68)
19. działalność prawnicza, rachunkowo-księgowa i doradztwo podatkowe (PKD 69)
20. działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne (PKD 71)
21. reklama, badanie rynku i opinii publicznej (PKD 73),
22. wynajem i dzierżawa (PKD 77),
23. działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD 81),
24. działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej (PKD 82).

Według klasyfikacji przyjętej przez GPW, WIKANA S.A. figuruje w sektorze: handel detaliczny.

1.5 OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ, DLA KTÓREJ JEDNOSTKA JEST PODMIOTEM DOMINUJĄCYM, 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.

2. CZAS DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI.

Czas trwania Wikana S.A. jest nieograniczony.

3. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM.

Sprawozdanie finansowe Wikana S.A. obejmuje dane za okres obrachunkowy rozpoczynający się 1 stycznia 2009 roku i kończący się 31 grudnia 2009 roku. Porównywalne dane finansowe obejmują okres od 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku.

4. INFORMACJE DOTYCZĄCE SKŁADU OSOBOWEGO ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.

4.1. Zarząd.

Zarząd Grupy Kapitałowej Wikana S.A. jest obecnie jednoosobowy.

W 2009 roku w skład Zarządu wchodziły następujące osoby:

Pan Piotr Kwaśniewski – Prezes Zarządu - do dnia 15.02.2009 r.

Pan Sylwester Bogacki – Prezes Zarządu - od dnia 16.02.2009 r.

W dniu 09 lutego 2009 r. Pan Piotr Kwaśniewski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu z dniem 15 lutego 2009 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała na to stanowisko z dniem 16 lutego 2009 r. Pana Sylwestra Bogackiego.

4.2. Rada Nadzorcza.

Rada Nadzorcza Grupy Kapitałowej Wikana S.A. do dnia 12.01.2009 roku składała się z 5 osób:

- | | |
|----------------------|--------------------------------------|
| p. Piotr Lip | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| p. Jacek Rudnicki | - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| p. Sylwester Bogacki | - Sekretarz Rady Nadzorczej |
| p. Piotr Zawisław | - Członek Rady Nadzorczej |
| p. Marek Grzelaczyk | - Członek Rady Nadzorczej |

W dniu 12 stycznia 2009 r. dokonano następujących zmian w składzie Rady Nadzorczej Wikana S.A.:

1. Do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Sylwestra Bogackiego z pełnienia funkcji Sekretarza Rady Nadzorczej (bez podania przyczyny rezygnacji),
2. NWZA Wikana S.A. podjęło uchwały o odwołaniu ze składu Rady Nadzorczej Pana Piotra Lipa (Przewodniczącego Rady Nadzorczej) oraz Pana Jacka Rudnickiego (Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej),
3. NWZA Wikana S.A. podjęło uchwały o powołaniu na funkcje Członków Rady Nadzorczej Spółki Pani Agnieszki Buchajskiej, Pana Adama Buchajskiego i Pana Krzysztofa Misiaka.

Obecny skład Rady Nadzorczej:

p. Krzysztof Misiak	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
p. Piotr Zawisław	- Viceprzewodniczący Rady Nadzorczej
p. Marek Grzelczyk	- Sekretarz Rady Nadzorczej
p. Agnieszka Buchajska	- Członek Rady Nadzorczej
p. Adam Buchajski	- Członek Rady Nadzorczej

5. W skład WIKANA S.A. oraz żadnej z jednostek grupy kapitałowej nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

5. ZGODNOŚĆ SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH Z MSSF

5.1. Zgodność przyjętych standardów

Zgodnie z uchwałą nr 26 z dnia 30 marca 2007 roku Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, sprawozdania finansowe (jednostkowe i skonsolidowane) WIKANA S.A., dawniej MASTERS S.A. sporządzane są zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz interpretacjami opublikowanymi przez Stały Komitet ds. Interpretacji przy RMSR.

Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

Niniejsze sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2009 roku Wikana S.A. sporządziła zgodnie z zasadami rachunkowości wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), przyjętymi przez Unię Europejską. Powyższe standardy, określane wspólnie jako Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), obejmują również Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) oraz Interpretacje wydane przez Stały Komitet ds. Interpretacji oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

WIKANA S.A. zastosowała wszystkie standardy i interpretacje obowiązujące w Unii Europejskiej na dzień 31 grudnia 2009 roku.

WIKANA S.A. zastosowała spójne zasady rachunkowości przy sporządzaniu danych finansowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2009 roku z zasadami stosowanymi przy sporządzaniu skonsolidowanych sprawozdań finansowych za 2008 i 2007 rok opublikowanych w skonsolidowanym raporcie rocznym, za wyjątkiem Standardów i Interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się począwszy od 1 stycznia 2009 roku.

Nowe Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez UE, które mają zastosowanie do lat obrotowych rozpoczynających się po 1 stycznia 2009

- zaktualizowany MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych” ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się po 1 lipca 2009 roku;
- zmiany do MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana” mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się po 1 lipca 2009 roku;
- zaktualizowany MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się po 1 lipca 2009 roku;
- KIMSF 12 „Umowy na usługi koncesjonowane” ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2008 roku; zgodnie z Rozporządzeniem Komisji Nr 254/2009 wszystkie jednostki stosują KIMSF 12 najpóźniej wraz z rozpoczęciem swojego pierwszego roku obrotowego rozpoczynającego się po dniu wejścia w życie rozporządzenia t.j. 29 marca 2009 roku;
- KIMSF 16 „Zabezpieczenia udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym” ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się po 1 października 2008 roku; zgodnie z Rozporządzeniem Komisji NR 460/2009 wszystkie jednostki stosują KIMSF 16 najpóźniej wraz z rozpoczęciem swojego pierwszego roku obrotowego rozpoczynającego się po dniu 30 czerwca 2009 roku.
- KIMSF 15 „Umowy budowlane dotyczące nieruchomości”; Wszystkie przedsiębiorstwa stosują KIMSF 15 zgodnie z Rozporządzeniem Komisji NR 636/2009 najpóźniej wraz z rozpoczęciem swojego pierwszego roku obrotowego rozpoczynającego się po dniu 31 grudnia 2009 r.
- zaktualizowany MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”; Wszystkie przedsiębiorstwa stosują MSSF1 zgodnie z Rozporządzeniem Komisji NR 1136/2009 najpóźniej wraz z rozpoczęciem swojego pierwszego roku obrotowego rozpoczynającego się po dniu 31 grudnia 2009 r.
- Zmiany do KIMSF 9 „Ponowna ocena wbudowanych instrumentów pochodnych”; Wszystkie przedsiębiorstwa stosują KIMSF 9 zgodnie z Rozporządzeniem Komisji NR 1171/2009 najpóźniej wraz z rozpoczęciem swojego pierwszego roku obrotowego rozpoczynającego się po dniu 31 grudnia 2008 r.
- zmiany do MSSF2 „Płatności w formie akcji - Transakcje płatności w formie akcji w ramach grupy rozliczane w środkach pieniężnych”; obowiązuje do okresów rocznych począwszy od 1 stycznia 2010 roku lub po tej dacie
- zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”;
- zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: Ujmowanie i wycena”, „Przekwalifikowanie instrumentów finansowych: Efektywna data i przepisy przejściowe” i „Wbudowane instrumenty pochodne”;
- KIMSF 17 „Wydanie udziałowcom aktywów niepieniężnych”;

Jeśli uznano, że zastosowanie przyjętego standardu bądź interpretacji ma wpływ na sprawozdanie finansowe bądź wynik Grupy, wpływ ten opisano poniżej.

MSSF 8 „Segmenty operacyjne” - opublikowany w 30 listopada 2006 roku i zatwierdzony w UE w dniu 21 listopada i mający zastosowanie do sprawozdań finansowych sporządzanych za okresy rozpoczynające się w dniu 1 stycznia 2009 i później. Standard zastępuje MSR 14 „Sprawozdawczość według segmentów działalności”, i wymaga między innymi by segmenty operacyjne były określone na podstawie sprawozdań wewnętrznych dotyczących komponentów jednostki gospodarczej podlegających okresowym przeglądom dokonywanym przez członka kierownictwa odpowiedzialnego za podejmowanie decyzji operacyjnych w celu alokacji zasobów do poszczególnych segmentów i oceny ich działania. Zastosowanie przez Grupę Standardu nie miało wpływu na uprzednio wykazane skonsolidowane wyniki finansowe oraz wartość kapitałów własnych – Grupa, podobnie jak w latach ubiegłych nadal wyróżnia dwa, branżowe segmenty działalności,

- Działalność deweloperska,
- Handel detaliczny obuwiem.

Zastosowanie KIMSF 15 miało wpływ na wynik Jednostki, wpływ tej zmiany został opisany w pkt 7.1.

Jednostka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania nowych Standardów i Interpretacji, które zostały już opublikowane oraz zatwierdzone przez Unię Europejską, a które stosuje się do rocznych okresów rozpoczynających się po dniu 1 stycznia 2009 roku (podane poniżej). Ponadto na dzień bilansowy WIKANA S.A. nie zakończyła jeszcze procesu oszacowania wpływu nowych Standardów i Interpretacji, które wejdą w życie po dniu bilansowym, na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

Wydane Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) i Interpretacje (KIMSF), których zastosowanie nie jest obowiązkowe.

Nowe Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE

- KIMSF 18 „Aktywa otrzymane od odbiorców”;
- KIMSF 19 „Wygaśnięcie zobowiązań finansowych związku z wyemitowaniem instrumentów kapitałowych”
- Ulepszenia w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej.

Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwane dalej „MSSF UE”, zawierają wszystkie Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, związane z nimi Interpretacje poza wymienionymi powyżej Standardami i Interpretacjami, które oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską oraz Standardami i Interpretacjami, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nie weszły jeszcze w życie.

6. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU SPRAWOZDAŃ FINASOWYCH.

6.1. Rok obrotowy

Rokiem obrotowym WIKANA S.A. jest okres 12 kolejnych miesięcy, począwszy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia. W skład roku obrotowego wchodzi okresy sprawozdawcze. Za okres sprawozdawczy przyjmuje się okres trzech miesięcy.

6.2. Stosowane waluty

Walutą funkcjonalną i sprawozdawczą WIKANA S.A. jest złoty polski. Sprawozdania finansowe sporządza się w tysiącach złotych, chyba że w szczegółowym opisie postanowiono inaczej.

6.3. Sposób sporządzania sprawozdania finansowego

Rachunek zysków i strat sporządzany jest w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Sprawozdanie finansowe sporządza się i dokumentację przechowuje się w siedzibie jednostki dominującej: 20-703 Lublin, ul. Cisowa 11.

6.4. Nadrzędne zasady rachunkowości

Jednostka stosuje nadrzędne zasady wyceny oparte na historycznej cenie nabycia, zakupu lub wytworzenia, z wyjątkiem wyceny aktywów finansowych oraz nieruchomości inwestycyjnych, które zgodnie z zasadami MSSF wycenione zostały według wartości godziwej. Wartość bilansowa ujętych zabezpieczanych aktywów i pasywów jest korygowana o zmiany wartości godziwej, które można przypisać ryzyku, przed którym te aktywa i pasywa są zabezpieczane.

6.5. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania jednostki dominującej oraz kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych. Pod pojęciem kontroli rozumie się możliwość kierowania polityką operacyjną i finansową jednostki przez podmiot dominujący w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych.

Wyniki finansowe jednostek zależnych nabytych lub sprzedanych w ciągu roku ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od/do momentu ich efektywnego nabycia lub zbycia.

W stosownych przypadkach, w sprawozdaniach finansowych jednostek zależnych bądź stowarzyszonych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez daną jednostkę z zasadami stosowanymi przez pozostałe jednostki Grupy. Ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego wyłącza się wszelkie operacje finansowe pomiędzy jednostkami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej. Eliminacji podlegają także wszelkie zyski i straty dotyczące operacji gospodarczej będącej w toku na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Część kapitału własnego grupy Wikana przypadająca kapitałowi mniejszościowemu wykazana została w odrębnej pozycji kapitału własnego.

Wykazana jako składnik aktywów na dzień nabycia, wartość firmy stanowi nadwyżkę ceny nabycia nad wartością godziwą nabytych aktywów, pasywów i zobowiązań warunkowych jednostki zależnej, stowarzyszonej lub współzależnej. Wartość ta podlega corocznym testom na utratę wartości. Stwierdzona w wyniku przeprowadzonych testów, utrata wartości ujmowana jest natychmiast w rachunku zysków i strat i nie podlega późniejszej korekcie.

W przypadku zbycia podmiotu zależnego, stowarzyszonego lub współzależnego, przypadająca na zbywany udział wartość firmy podlega odpisaniu w rachunek zysków i strat.

6.6. Szacunki

Sporządzanie sprawozdań finansowych zgodnie z MSSF wymaga dokonania szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu jednostki dominującej na temat bieżących działań i zdarzeń. Wyniki rzeczywiste mogą się jednak różnić od przewidywanych. Szacunki te dotyczą przede wszystkim przyjętych okresów amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, kwot odpisów aktualizujących oraz rezerw. Wartości szacunkowe mogą zostać zweryfikowane w przypadku zmiany okoliczności będących podstawą dokonanych szacunków, w wyniku pozyskania nowych informacji lub zdobycia większego doświadczenia.

6.7. Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności

Informacje dotyczące segmentów działalności są prezentowane w dwóch formach. Pierwszy segment, podstawowy, dotyczy podziału działalności na branże: działalność deweloperska oraz handel detaliczny obuwiem. Druga forma prezentuje prowadzoną działalność gospodarczą w podziale na segmenty, jako rynki geograficzne. Wynik finansowy danego segmentu zawiera przychody i koszty bezpośrednio przypisane do danego segmentu oraz przychody i koszty przypisane pośrednio. Pozostałe koszty ogólne, nieprzypisane do żadnego segmentu, zawierają koszty ogólnego zarządu, koszty prac badawczych oraz amortyzację wartości niematerialnych i prawnych itp.

Aktywa i zobowiązania danego segmentu zawierają składniki majątkowe i zobowiązania przypisane bezpośrednio do danego segmentu oraz składniki majątkowe i zobowiązania przypisane metodą pośrednią. Wykazane aktywa zostały pomniejszone o odpisy aktualizujące.

6.8. Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego.

6.8.1. Rzeczowe aktywa trwałe.

Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdolnego do używania.

Spółka dominująca na dzień przejścia na MSSF, tj. na dzień 01.01.2006 r. wyceniła rzeczowe aktywa trwałe w wartościach godziwych, przyjmując je za zakładane koszty ustalone na ten dzień.

Środki trwałe wykazuje się w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień bilansowy w wartości księgowej netto.

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową. Amortyzacja środków trwałych w tym komponentów odbywa się wg stawek odzwierciedlających przewidywany okres ich użytkowania. Szacunki okresu użytkowania rewidowane są corocznie.

Środki trwałe o wartości początkowej nieistotnej tj. niższej lub równej kwocie 3.500,00 zł amortyzuje się jednorazowo. Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przyjęto środki trwałe do użytkowania.

Okresy użytkowania dla poszczególnych składników środków trwałych są następujące:

Budynki i budowle	od 1 roku do 80 lat
Maszyny i urządzenia	od 1 roku do 25 lat
Środki transportu	od 1 roku do 10 lat
Pozostałe środki trwałe	od 1 roku do 10 lat

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości środków trwałych zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

6.8.2. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Składnik aktywów trwałych, jako przeznaczony do sprzedaży kwalifikuje się, jeśli jego wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie.

Sytuacja taka ma miejsce, gdy składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w jego bieżącym stanie, z uwzględnieniem jedynie normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków dla sprzedaży tego typu aktywów oraz jego sprzedaż jest wysoce prawdopodobna.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

6.8.3. Nieruchomości inwestycyjne.

Za nieruchomości inwestycyjne uznaje się nieruchomości, wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami, które traktowane są jako źródło przychodów z czynszów i/lub są utrzymywane ze względu na spodziewany przyrost ich wartości. Nieruchomości inwestycyjne wycenia się początkowo według ceny nabycia/kosztu wytworzenia, uwzględniając koszty transakcji. Po ujęciu początkowym, nieruchomości te wycenia się według wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały.

6.8.4. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne początkowo wycenia się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne wykazuje się w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień bilansowy w wartości księgowej netto.

Wartości niematerialne i prawne z wyjątkiem wartości firmy amortyzowane są metodą liniową. Podstawą dokonywania odpisów amortyzacyjnych od wartości niematerialnych i prawnych jest corocznie sporządzany plan amortyzacji, uwzględniający czynniki wpływające na okres ekonomicznej użyteczności. Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej nieistotnej niższej lub równej kwocie 3.500,00 zł amortyzuje się jednorazowo.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności posiadanych przez Grupę wartości niematerialnych i prawnych wynosi od 2 do 25 lat. Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji.

Zaliczana do wartości niematerialnych i prawnych wartość firmy podlega corocznemu testowi na utratę wartości. Stwierdzona w wyniku przeprowadzonych testów, utrata wartości ujmowana jest natychmiast w rachunku zysków i strat i nie podlega późniejszej korekcie.

W przypadku zbycia majątku należącego do podmiotu przejętego przypadająca na zbywany udział wartość firmy podlega odpisaniu w pozostałe koszty operacyjne.

6.8.5. Aktywa finansowe

Jako instrument finansowy, Spółka kwalifikuje każdą umowę, która skutkuje jednocześnie powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron, pod warunkiem, że z kontraktu zawartego między dwiema lub więcej stronami jednoznacznie wynikają skutki gospodarcze.

Zgodnie z MSR nr 39, Spółka klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

- instrumenty przeznaczone do obrotu – składniki aktywów lub zobowiązań finansowych, które zostały nabyte lub powstały głównie po to, by generować zysk uzyskiwany dzięki krótkoterminowym wahaniom ceny lub marży maklerskiej,
- instrumenty finansowe utrzymywane do terminu zapadalności – aktywa finansowe o określonych lub możliwych do określenia płatnościach lub ustalonym terminie zapadalności, które spółka zamierza i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu

terminu zapadalności, z wyjątkiem pożyczek udzielonych przez jednostki i wierzycelności własnych,

- instrumenty finansowe dostępne do sprzedaży - to aktywa finansowe nie będące pożyczkami udzielonymi i należnościami własnymi, aktywami utrzymywanymi do terminu zapadalności, a także nie będące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu,
- pożyczki i należności – aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są kwotowane na aktywnym rynku.

Na dzień bilansowy, w zależności od posiadanych instrumentów finansowych, Spółka wycenia je w następujący sposób:

- według zamortyzowanego kosztu, z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej: aktywa utrzymywane do terminu zapadalności, pożyczki udzielone i należności własne oraz pozostałe zobowiązania finansowe, które nie zostały zakwalifikowane do obrotu,
- w przypadku powyższych tytułów wycena może odbywać się także w wartości wymagającej zapłaty, jeśli efekt dyskonta nie jest znaczący.
- w kwocie wymagającej zapłaty: należności i zobowiązania o krótkim terminie zapadalności/wymagalności,
- według wartości godziwej: aktywa i zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży.

W przypadku aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, zmiany wartości godziwej tych instrumentów, Spółka zalicza do rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe w momencie jej wystąpienia.

Wyceny należności dokonuje się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w kwotach wymagających zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności.

Wartość należności aktualizuje się na dzień bilansowy uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, w odniesieniu do:

- należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub w stan upadłości - do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym,
- należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego,
- kwestionowanych należności przez dłużnika oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika, spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna,
- należności przeterminowanych więcej niż 360 dni od terminu płatności - do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizacyjny. Na dzień bilansowy wartość należności wykazuje się netto po uwzględnieniu odpisu aktualizacyjnego.

Wyodrębnia się pozycję *należności długoterminowe*, gdzie wykazuje się te należności lub ich części, których termin spłaty nastąpi w okresie dłuższym niż 1 rok od daty bilansowej i które nie zostaną zrealizowane w toku normalnego cyklu operacyjnego jednostki, ani nie są przede wszystkim przeznaczone do obrotu. Należności długoterminowe wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem ostrożności. Ta część należności długoterminowej, która przypada do spłaty w ciągu roku od dnia bilansowego powinna być ujęta w należnościach

krótkoterminowych. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności długoterminowych jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu kalkulacyjnej stopy procentowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Różnicę pomiędzy nominalną i zdyskontowaną wartością należności ujmuje się jako koszt z tytułu odsetek. Korektę dyskonta odnosi się do tej samej pozycji, w której ujęty został pierwotny zapis.

6.8.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są to kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:

- ujemne różnice przejściowe,
- przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych oraz
- przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.

Aktywa te występują jedynie wtedy, gdy jest prawdopodobne wystąpienie w przyszłości takich dochodów podatkowych, względem których można będzie zrealizować dany składnik aktywów.

6.8.7. Zapasy

Na zapasy składają się dobra zakupione i przeznaczone do odsprzedaży, na przykład, towary zakupione przez jednostkę w celu ich odsprzedaży lub grunty i inne nieruchomości przeznaczone do odsprzedaży. Do zapasów zalicza się także wyroby gotowe wyprodukowane lub będące w trakcie wytwarzania ich przez jednostkę gospodarczą, łącznie z materiałami i surowcami oczekującymi na wykorzystanie w procesie produkcji. Zaliczki na zapasy zwiększają odpowiednią pozycję należności.

Materiały i towary wyceniane są nie rzadziej niż na dzień bilansowy w wysokości ceny nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. Odpisy aktualizacyjne tworzy się w oparciu o indywidualną analizę. W trakcie roku ewidencja materiałów i towarów prowadzona jest w cenie nabycia. Wartość rozchodu towarów ustalana jest zgodnie z metodą „pierwsze przyszło – pierwsze wyszło” lub w drodze szczegółowej identyfikacji rzeczywistych cen (kosztów) nabycia (dotyczy w szczególności gruntów).

W segmencie działalności deweloperskiej, ze względu na specyfikę działalności, zakupione w celu prowadzenia działalności deweloperskiej grunty lub prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się jako towary.

Wyroby gotowe obejmują głównie sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub ceny sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez Zarząd na podstawie informacji z Działu Sprzedaży.

Rozpoczęcie ewidencji kosztów dla poszczególnej inwestycji, stanowiące produkcję w toku, następuje po podjęciu przez zarząd lub inny upoważniony organ spółki decyzji o rozpoczęciu inwestycji budowlanej na danym gruncie. Wydatki ponoszone przed w/w decyzją kwalifikowane są jako koszty pośrednie i odnoszone w koszty bieżącego okresu jako koszt ogólnego zarządu. Przeniesienie produkcji w toku na wyroby gotowe następuje z chwilą otrzymania pozwolenia na oddanie inwestycji do użytkowania, lecz nie później niż z chwilą zawarcia pierwszego aktu notarialnego. Produkcja w toku jest wyceniana na podstawie zasad opisanych w części zatytułowanej „Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych”.

6.8.8. Rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne ujmuje się w bilansie według wysokości kosztów poniesionych przypadających na przyszłe okresy sprawozdawcze. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe tworzone są w szczególności z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rozliczenia międzyokresowe bierne tworzy się w wysokości prawdopodobnych przyszłych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

W związku z przejściowymi różnicami między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, tworzona jest rezerwa i ustalane są aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe o wartości początkowej nieistotnej niższej lub równej kwocie 3.500,00 zł zalicza się do kosztów bieżących i rozlicza jako koszt w okresie, w którym jest ponoszony.

W pozycji rozliczeń międzyokresowych ujawnia się także kwoty rozliczeń międzyokresowych przychodów dokonywanych w celu doliczenia przychodów okresu sprawozdawczego.

6.8.9. Środki pieniężne

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminów wymagalności, a także inne aktywa finansowe (odsetki od udzielonych pożyczek, jeżeli są one wymagalne w ciągu 3 miesięcy od daty sprawozdania) wyceniane są według wartości nominalnej.

6.8.10 Zobowiązania

Zobowiązania wycenia się w kwotach wymagających zapłaty. Zobowiązania długoterminowe (w tym z tytułu kaucji gwarancyjnych), których termin wymagalności jest dłuższy niż 12 miesięcy podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według efektywnych stóp procentowych. Różnicę pomiędzy nominalną i zdyskontowaną wartością zobowiązań ujmuje się jako przychód z tytułu odsetek. Korektę dyskonta odnosi się do tej samej pozycji, w której ujęty został pierwotny zapis. W przypadku nieistotnych różnic korekty nie dokonuje się.

Zobowiązanie zalicza się do zobowiązań krótkoterminowych, jeżeli spełnia jedno z poniższych kryteriów:

- oczekuje się, że zostanie ono uregulowane w toku normalnego cyklu operacyjnego jednostki lub
- jest w posiadaniu przede wszystkim z przeznaczeniem do obrotu lub
- jest ono wymagalne w ciągu dwunastu miesięcy od dnia bilansowego lub
- jednostka nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia daty wymagalności zobowiązania przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od dnia bilansowego.

Wszystkie pozostałe zobowiązania zalicza się do zobowiązań długoterminowych.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe stanowią zobowiązania do wydania aktywów finansowych lub do wymiany instrumentu finansowego z inną jednostką na niekorzystnych warunkach. W bilansie zobowiązania finansowe wykazuje się w podziale na długoterminowe i krótkoterminowe.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Pozycja ta obejmuje zobowiązania związane z zakupem dla działalności operacyjnej materiałów, dóbr, robót, usług. Ponadto, pozycja uwzględnia między innymi takie zobowiązania jak zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń bądź innych tytułów niż wynagrodzenia, zobowiązania z tytułu dostaw niefinansowych aktywów trwałych, czy też zobowiązania z tytułu wyceny kontraktów walutowych.

Zobowiązania z tytułu podatków

Pozycja ta obejmuje zobowiązanie publicznoprawne za dany okres sprawozdawczy. Pozycja obejmuje między innymi takie zobowiązania jak zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, funduszu PFRON, podatku od czynności cywilno-prawnych lub podatku od osób fizycznych.

Podatek dochodowy

Kalkulacja podatku dochodowego jest oparta na zysku danego okresu i uwzględnia podatek odroczony. Podatek odroczony jest ustalony metodą zobowiązań. Według tej metody spodziewane efekty podatkowe różnic przejściowych są ustalane na podstawie uchwalonych stawek podatkowych i wykazywane jako rezerwy na podatek odroczony lub aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Różnice przejściowe są zdefiniowane jako różnice pomiędzy podatkową i bilansową wyceną aktywów i pasywów. Przy kalkulacji podatku odroczonego uwzględnia się również straty podatkowe z lat poprzednich, które zgodnie z przepisami podatkowymi mogą obniżyć zysk do opodatkowania.

Grupa od 2007 roku nie tworzy zakładowego funduszu świadczeń socjalnych w oparciu o możliwość rezygnacji wynikającą z ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych.

6.8.11. Rezerwy .

Rezerwy są zobowiązaniami, których kwota lub termin zapłaty są niepewne. Rezerwy są tworzone, gdy:

- na jednostce gospodarczej ciąży obecny obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych,
- prawdopodobne jest, że wypełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne oraz
- można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego obowiązku.

W zakresie rezerw na świadczenia pracownicze tworzy się rezerwy na koszty premii i ekwiwalentów pieniężnych za nie wykorzystane przez pracowników urlopy oraz na odprawy emerytalne i rentowe. Rezerwy na koszty premii tworzy się na podstawie uchwały zarządu. Pozostałe rezerwy tworzy się na podstawie uchwały zarządu lub decyzji głównego księgowego/jego zastępcy. Dopuszcza się nietworzenie rezerwy na świadczenia pracownicze w spółkach Grupy, w przypadku gdy kwota tych rezerw nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie skonsolidowane.

6.8.12. Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych

Produkcja w toku dotychczas wyceniana była zgodnie z MSR11 „umowy o usługę budowlaną” metodą procentową. Metoda ta po raz ostatni została zastosowana do sprawozdania za 2008 r. W dniu 2 lipca 2008 r. została opublikowana przygotowana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Sprawozdań Finansowych (KIMSF) interpretacja (IFRIC-15) dotycząca momentu rozpoznawania przychodów w przypadku sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z tą interpretacją przychody ze sprzedaży oraz koszty sprzedaży są rozpoznawalne dopiero w momencie przekazania nieruchomości kupującemu (zawarcia aktu notarialnego sprzedaży). Do przychodów zalicza się wartość netto z aktu notarialnego, w podziale na przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych i towarów (gruntu). Proporcja ustalana jest wskaźnikiem udziału kosztów nabycia/wytworzenia poszczególnego rodzaju wyrobu gotowego/towaru do całości kosztów poniesionych na daną inwestycję. Zasada ta dotyczy wszystkich sprawozdań począwszy od 1 stycznia 2009 r..

6.8.13. Finansowanie zewnętrzne kontraktów budowlanych

Koszty finansowania zewnętrznego (odsetki), które można bezpośrednio przyporządkować produkcji w toku (zwłaszcza nabyciu gruntów i usług budowlanych), aktywuje się jako część kosztu wytworzenia produkcji w toku.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są ujmowane jako koszt w okresie, w którym są ponoszone.

6.8.14. Koszty sprzedaży

Grupa Kapitałowa WIKANA przyjęła zasadę, zgodnie z którą koszty prowizji od sprzedanych lokali płacone w momencie zawarcia umowy i od otrzymanych wpłat są rozliczane na bieżąco w rachunku zysków i strat, w kosztach sprzedaży.

Koszty reklamy i marketingu ponoszone w okresie sprawozdawczym są traktowane jako koszty pośrednie (nie ujmowane w koszcie wytworzenia) i odnoszone są w momencie poniesienia w koszty sprzedaży, ponieważ pomiędzy poniesieniem przez Spółkę wydatku na konkretną formę reklamy a osiągnięciem przez nią przychodu nie zachodzi bezpośredni związek przyczynowo-skutkowy. Koszty te przyporządkowuje się poszczególnym inwestycjom w sposób statystyczny dla celów controllingu.

6.8.15. Metody ustalania wyniku finansowego.

Wynik finansowy ustala się z rachunku zysków i strat, stosując zasady memoriału i współmierności, realizacji i ostrożności. Wynik finansowy ustala się metodą kalkulacyjną.

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej Spółki z uwzględnieniem pozostałych kosztów i pozostałych przychodów operacyjnych,
- wynik operacji finansowych,
- wynik operacji nadzwyczajnych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i ewentualne płatności z nim zrównane - wynikających z odrębnych przepisów.

Przychody i koszty dotyczące działalności deweloperskiej ewidencjonuje się zgodnie z zasadami przedstawionymi w dziale zasady ewidencji kontraktów długoterminowych.

Wynik z działalności operacyjnej powstaje z różnicy pomiędzy przychodami ze sprzedaży netto: produktów, usług, towarów i materiałów z uwzględnieniem dotacji, upustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń przychodów bez VAT oraz pozostałymi przychodami operacyjnymi, a wartością sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów ustaloną odpowiednio w koszcie ich wytworzenia albo w cenach nabycia (zakupu) - powiększonych o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnych Zarządu Spółki, kosztów sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

Wynik z operacji finansowych powstaje z różnicy pomiędzy przychodami finansowymi, w szczególności z tytułu: dywidend, odsetek uzyskanych ze zbycia inwestycji i aktualizacji ich wyceny, nadwyżek dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi a kosztami finansowymi, w szczególności poniesionych z tytułu: odsetek, strat ze zbycia inwestycji i aktualizacji ich wyceny, nadwyżek ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.

Przedstawione powyżej zasady rachunkowości przyjęte zostały w zmienionej polityce rachunkowości na okoliczność przekształcenia danych finansowych na MSR i kontynuowania rachunkowości w oparciu o MSR w kolejnych okresach.

6.8.16. Zaokrąglenia

Niektóre dane arytmetyczne zawarte w niniejszym raporcie rocznym, w tym dane finansowe i operacyjne, zostały zaokrąglone. Z tego powodu w niektórych z przedstawionych w raporcie tabel suma kwot w danej kolumnie lub wierszu może różnić się nieznacznie od wartości łącznej podanej dla danej kolumny lub wiersza.

7. ZMIANY I UZUPEŁNIENIE ZASAD RACHUNKOWOŚCI OPUBLIKOWANYCH W OSTATNIM SKONSOLIDOWANYM RAPORCIE ROCZNYM.

7.1 zastosowanie interpretacji KIMSF 15

Jednostka w 2008 r. nie prowadziła działalności z sektoru deweloperskiego. Jednak w wyniku połączenia ze spółką Wikana S.A. działalność ta jest obecnie jej głównym przedmiotem. Produkcja w toku dotychczas wyceniana była zgodnie z MSR11 „umowy o usługę budowlaną” metodą procentową. Metoda ta po raz ostatni została zastosowana do sprawozdania za 2008 r. W dniu 2 lipca 2008 r. została opublikowana przygotowana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Sprawozdań Finansowych (KIMSF) interpretacja (IFRIC-15) dotycząca momentu rozpoznawania przychodów w przypadku sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z tą interpretacją przychody ze sprzedaży oraz koszty sprzedaży są rozpoznawalne dopiero w momencie przekazania nieruchomości kupującemu (zawarcia aktu notarialnego sprzedaży). Zasada ta dotyczy wszystkich sprawozdań poczynając od 1 stycznia 2009 r.

W związku ze zmianą polityki rachunkowości odnośnie rozpoznawania przychodów ze sprzedaży mieszkań w WIKANA nie wystąpiły różnice pomiędzy prezentowanymi danymi w sprawozdaniu za rok 2008 a obecnym sprawozdaniem, przedstawiającym dane za rok 2008 wg wymogów Interpretacji KIMSF 15. Zmianie uległ jedynie moment rozpoznawania przychodu w roku 2009.

7.2 Zaokrąglenia

Niektóre dane arytmetyczne zawarte w niniejszym raporcie rocznym, w tym dane finansowe i operacyjne, zostały zaokrąglone. Z tego powodu w niektórych z przedstawionych w raporcie tabel suma kwot w danej kolumnie lub wierszu może różnić się nieznacznie od wartości łącznej podanej dla danej kolumny lub wiersza.

8. ZWIEŻŁY OPIS ISTOTNYCH UJAWNIEŃ

8.1 . Najważniejsze wydarzenia 2009 r.

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.

W dniu 7 maja 2009 r. Spółka WIKANA S.A. stała się udziałowcem spółki „PBE ELBUD” Sp. z o.o., kupując jej udziały od Pani Agnieszki Buchajskiej w cenie nominalnej za łączną kwotę 50 tys. zł. Wartość księgowa przejętych aktywów i zobowiązań była równa ich wartości godziwej. Zgodnie z podjętą uchwałą Zgromadzenia Wspólników „PBE ELBUD” Sp. z o.o. z dnia 7 maja 2009 r. uległa zmianie również nazwa Spółki z „PBE ELBUD” Sp. z o.o. na WIKANA INVEST Sp. z o.o.

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.

WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. powstała na mocy umowy spółki z dnia 7 września 2009 roku w ramach Grupy Kapitałowej WIKANA jako podmiot celowy realizujący projekt „Odnawialne Źródła Energii”. 100% udziałów w spółce należy do WIKANA S.A..

8.2. Istotne ujawnienia dotyczące połączenia spółek Masters SA i Wikana SA

8.2.1. Wartość księgowa i godziwa przejętego majątku oraz zobowiązań:

AKTYWA		Wartość księgowa	Wartość godziwa
A.	Aktywa trwałe	1 078	1 078
I.	Wartości niematerialne i prawne	41	41
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	784	786
III.	Należności długoterminowe	0	0
IV.	Inwestycje długoterminowe	200	200
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	54	54
B.	Aktywa obrotowe	73 623	73 623
I.	Zapasy	69 845	69 845
II.	Należności krótkoterminowe	1 531	1 531
III.	Inwestycje krótkoterminowe	2 104	2 104
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	143	143
AKTYWA RAZEM		74 702	74 704
I.	Rezerwy na zobowiązania	6	6
II.	Zobowiązania długoterminowe	17 730	17 730
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	47 570	47 570

8.2.2 Ujawnienie procentowego udziału nabytych instrumentów z prawami głosu

W wyniku połączenia WIKANA SA (dawniej Masters SA) nabyła 10 % udziałów w MST Deweloper sp. z oo i posiada obecnie 100 % udziałów co daje 100% głosów na WZA.

8.2.3. Wartości firmy i jej zmiany w 2009 r.

WIKANA S.A.

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.

Zarząd WIKANA S.A. przyjął jako wartość godziwą wydanych w ramach połączenia akcji wartość nominalną tj. 2 grosze za każdą akcję. Przyjęcie wartości wyemitowanych akcji serii F na poziomie 0,02 zł było wynikiem faktu, że objęte akcje na okaziciela w chwili ich objęcia nie były notowane na giełdzie papierów wartościowych i nie dało się ich porównać do już notowanych na rynku wcześniej wyemitowanych papierów wartościowych Spółki. Biorąc pod uwagę możliwe problemy z upłynnieniem tak dużej ilości akcji (z powodu ich niepubliczności) oraz zakładając nawet porównanie tej emisji akcji z emisją dopuszczoną do obrotu należałoby uznać, iż w momencie pojawienia się na rynku tak dużej ilości akcji (przekraczająca kilkukrotnie ilość dopuszczonych papierów wartościowych do obrotu) cena

ich musiałyby radykalnie różnić się od ceny obowiązującej na dzień połączenia na rynku GPW. Należy również zaznaczyć iż w okresie emisji akcji serii F Polska zaczęła wchodzić w okres kryzysu gospodarczego co miało bardzo duże odzwierciedlenie w nastrojach potencjalnych inwestorów i korekcie wartości większości notowanych na giełdzie spółek. W związku z powyższym Zarząd Spółki uznał, iż przyjęta wartość spółki jest realną, stosowną do sytuacji i rzetelnie oszacowaną.

Zgodnie z MSR 3 Spółka informuje, że hipotetyczna wartość emisji akcji serii F na dzień wymiany (30.01.2009 r.) wynosiła by 70.185.956,58 zł (obliczenia dokonano po kursie 0,06zł za 1 akcję).

W okresie II kwartału br zmianie uległa wartość firmy dotycząca Wikany SA. Zmniejszenie wartości o 65 tys. zł spowodowane było zwrotem podatku PCC przez Urząd Skarbowy.

Na dzień 31 grudnia 2009 r. przeprowadzono test na utratę wartości spółki zgodnie z wymogami rachunkowymi, zgodnie z którym nie stwierdzono utraty wartości przejętej firmy Wikana SA.

Przyjęte założenia:

Dla ustalenia wartości z użytkowania przyjmujemy jako ośrodek generujący przepływy pieniężne grunty i inwestycje wniesione przez WIKANA S.A. do Spółki MASTERS S.A. (obecnie WIKANA S.A.). Ze względu na prowadzoną działalność wszystkie grunty traktowane są jako towary, a inwestycje jako produkcja w toku lub wyroby gotowe i powyższe składniki generują przepływy z prowadzonych na nich projektach deweloperskich. Do wyceny przyjęto przepływy z działalności operacyjnej i finansowej generowane przez planowane na najbliższy okres (12 miesięcy) inwestycje deweloperskie. Do wyceny wartości rezydualnej przyjęto wartość księgową gruntów na dzień 31.12.2010 r. pomniejszoną o wartość gruntów na których prowadzone są bieżące inwestycje generujące przepływy gotówkowe. W przepływach operacyjnych są uwzględnione koszty finansowe, które są ujmowane jako pozycja powiększająca wydatki związane z realizacją inwestycji.

Do przeprowadzenia wyceny wartości spółki wykorzystano metodę DCF (zdyskontowanych przepływów pieniężnych netto).

$$W = \frac{CF_1}{(1 + k_1)^1} + \frac{CF_2}{(1 + k_2)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1 + k_n)^n} + \frac{RV}{(1 + k_n)^n}$$

gdzie:

W	- wartość wycenianego podmiotu,
CF _n	- saldo wpływów i wydatków w n-tym roku prognozy,
RV / (1+k _n) ⁿ	- wartość rezydualna zaktualizowana na moment wyceny,
k _n	- stopa dyskontowa w n-tym roku prognozy.

Stopa dyskontowa wyliczona została wg wzoru na WACC (*Weighted Average Cost of Capital*)

$$WACC = r_w \times \frac{E}{K} + r_o \times \frac{D}{K} \times (1 - T)$$

gdzie:

WACC	-	średni ważony koszt kapitału
r_w	-	koszt kapitałów własnych
E	-	wartość kapitałów własnych
K	-	suma kapitałów własnych i obcych
D	-	kapitały obce
r_o	-	koszt używania kapitałów obcych
T	-	stopa podatku dochodowego

Przy obliczaniu stopy dyskontowej koszt kapitału własnego został wyliczony na podstawie wzoru poniższego, gdzie jako stopę zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka została wykorzystana średnia stopa zwrotu z 3-letnich obligacji skarbowych notowanych na GPW z dnia 31.12.2009 r., a stopa zwrotu z portfela rynkowego stanowiła średnia wartość roczna wzrostu indeksu WIG z ostatnich 10 lat (1999-2009).

Za koszt kapitału obcego posłużyła wartość stopy WIBOR 1M z dnia 31.12.2009 r. powiększona o marżę bankową w wysokości 2,5%.

$$r_w = r_f + (r_r - r_f) \times \beta$$

gdzie:

r_f	-	stopa zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka
r_r	-	stopa zwrotu z portfela rynkowego
β	-	współczynnik zmiany stopy zwrotu danego papieru wartościowego na zmianę stopy zwrotu portfela rynkowego

Wartość rezydualną wyliczoną na podstawie wartości księgowej gruntów na koniec roku 2010 pomniejszoną o wartość gruntów przyjętych do procesu realizacyjnego z przeznaczeniem pod zaplanowane na najbliższy okres inwestycje.

Wszystkie wyliczenia zostały oparte na podstawie danych z roku 2009 i prognozach na kolejne 12 miesięcy dla Spółki WIKANA S.A.

Przesłanki utraty wartości spółki

Biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową i stały rozwój Spółki, prowadzenie nowych inwestycji, Zarząd Spółki nie widzi przesłanek wskazujących na możliwość utraty wartości aktywów Spółki WIKANA S.A. Potwierdzeniem tej tezy jest przeprowadzony test.

Test utraty wartości Spółki	Wartość tys. zł	Wartość z użytkowania w oparciu o metodę wyceny przepływów wg DCF
Wartość firmy	13 788,75	
Wartość aktywów	18 982,26	44 601,44
Wartość łączna	32 771,01	44 601,44

8.2.4. Ujawnienie wielkości zysku/straty przejętego podmiotu po dacie nabycia

Ujawnienie to nie jest możliwe ponieważ nabyta spółka przestała istnieć.

8.2.5. Ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych

Aktywa i zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu obejmują przede wszystkim instrumenty pochodne. Wg stanu na 31.12.2009 nie w Wikana SA pozycja nie wystąpiła. Wikana S.A. nie wykazała również aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży obejmujących np. akcje i udziały.

Pożyczki udzielone i należności własne stanowią znaczącą pozycję sprawozdania. Z tego odnośnie udzielonych pożyczek – zostały opisane w notach objaśniających do sprawozdania finansowego nr 11 (1) i 11(2). Odnośnie pożyczek stwierdzone w Jednostce odchylenia pomiędzy zamortyzowanym kosztem a dokonaną wyceną przy zastosowaniu stopy procentowej wynikającej z umowy pożyczki uznano za nieistotne.

Z uwagi na krótki okres wymagalności należności odstąpiono od stosowania dyskonta uznając jego wpływ za nieistotny.

Na dzień 31 grudnia 2009 WIKANA S.A. nie posiadała aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności.

W WIKANA S.A. występują zobowiązania finansowe wyceniane po zamortyzowanym koszcie. Również w tym przypadku nie stwierdzono istotnych różnic pomiędzy zamortyzowanym kosztem a dokonaną wyceną przy zastosowaniu stopy procentowej wynikającej z zawartych umów kredytowych.

Z uwagi na krótki okres wymagalności zobowiązań odstąpiono od stosowania dyskonta uznając jego wpływ za nieistotny.

Na dzień 31 grudnia 2009 wartość bilansowa poszczególnych klas instrumentów finansowych odpowiada ich wartości godziwej.

Na dzień 31 grudnia wartość bilansowa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wycenianych wg zamortyzowanego kosztu zbliżona jest do ich wartości godziwej.

Poniższa tabela przedstawia zbiorcze zestawienie posiadanych przez Wikana S.A. instrumentów finansowych:

WIKANA S.A. – Sprawozdanie Finansowe za 2009 rok
Dodatkowe Informacje i Objasnienia

Wartość bilansowa instrumentów finansowych wg stanu na 31.12.2009 r. (dane w tys. zł)							
Wyszczególnienie	NOTA	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik - przeznaczone do obrotu	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik - przeznaczone do obrotu	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamoryzowanym koszcie	RAZEM
Inne aktywa finansowe			8 200	18 214			26 414
- udziały, akcje	4			18 214			18 214
- dopłaty do kapitału	4		8 200				8 200
Pożyczki:			5 239				5 239
- część długoterminowa	11(2)		805				805
- część krótkoterminowa	11(1)		4 434				4 434
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności:			9 097				9 097
- część długoterminowa			0				0
- część krótkoterminowa	7,9		9 097				9 097
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12		5 618				5 618
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania						-5 607	-5 607
- część długoterminowa							0
- część krótkoterminowa	18,21					-5 607	-5 607
Kredyty i pożyczki						-30 760	-30 760
- część długoterminowa	17					-15 640	-15 640
- część krótkoterminowa	17					-15 120	-15 120
Zobowiązania finansowe z tyt. leasingu:						-60	-60
- część długoterminowa							0
- część krótkoterminowa	20					-60	-60
RAZEM		0	28 154	18 214	0	-36 427	9 941

8.2.6 Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Wyszczególnienie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik - przeznaczone do obrotu	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik - przeznaczone do obrotu	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamoryzowanym koszcie	RAZEM
Przychody/koszty z tyt. odsetek		925			-238	687
Zyski/straty z tyt. różnic kursowych						0
Utworzenie/odwrócenie odpisów aktualizujących		699				699
RAZEM	0	1 624	0	0	-238	1 386

8.2.7 Zarządzanie ryzykiem finansowym

W ramach prowadzonej działalności WIKANA S.A. jest narażone na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko zmiany cen i ryzyko stóp procentowych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Zarządzania ryzykiem Emitenta koncentruje się na nieprzewidywalności zdarzeń rynkowych i finansowych i ma za cel ograniczenie ich niekorzystnego wpływu na wyniki finansowe Spółki. Zarząd monitoruje i określa zasady zarządzania ryzykiem, które zostały przedstawione poniżej.

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

Ryzyko walutowe

Analizując ryzyko walutowe w WIKANA S.A. należy uznać iż omawiane ryzyko nie występuje ze względu na fakt obsługi wszystkich zobowiązań i należności w walucie PLN.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe określane jest jako ryzyko poniesienia straty finansowej w wyniku niewywiązania się klienta z zawartych umów. Analizując ryzyko kredytowe w WIKANA S.A. należy uznać, iż powyższe ryzyko stara się minimalizować 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. Maksymalne ryzyko Emitenta z tytułu niewywiązania się z należności handlowych określa wielkość należności z tytułu dostaw i usług wykazana w notcie nr 7.

Biorąc pod uwagę najpłynniejsze aktywa, czyli środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych powstaje ryzyko niewypłacenia instytucji finansowej ulokowanej 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.

Ryzyko stopy procentowej

Oceniając ryzyko stopy procentowej w WIKANA S.A. 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 +86,99 tys. zł i -87,00 tys. zł.

Podmiot finansujący	Kwota zadłużenia na koniec roku 2009	Stawka WIBOR	Marża	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	4,27	3	7,27%	7,63%	6,91%	963,78	1011,97	915,59
pożyczka w BGŻ SA	500	4,27	3,5	7,77%	8,16%	7,38%	38,85	40,79	36,91
kredyt w rachunku bieżącym BGŻ SA	0	3,76	3,5	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	4,27	0,5	4,77%	5,01%	4,53%	737,3	774,16	700,43
Razem kredyty i pożyczki	29 296,00						1 739,93	1 826,92	1 652,93
Ryzyko zmiany stopy procentowej								86,99	- 87,00

Dane w tys. zł

Ryzyko płynności finansowej

Ryzyko płynności finansowej jest przedstawiane jako ryzyko wywiązywania się Spółki z posiadanych zobowiązań w określonym terminie. Spółka WIKANA S.A. zarządza 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. Spółka posiada również kredyty obrotowe w rachunku bieżącym umożliwiające pozyskanie dodatkowych środków w przypadku bieżących zatorów płatniczych.

Poniższe zestawienie przedstawia analizę zobowiązań finansowych Spółki WIKANA S.A. 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	14 357,00	763,00	15 640,00	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 773			
Pozostałe zobowiązania długoterminowe			126,00	

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				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	11,00			
Pozostałe zobowiązania długoterminowe			304,00	

8.2.8 Ujawnienia zabezpieczeń na poszczególnych kategoriach aktywów powodujące poprawę warunków kredytowania (zgodnie z MSSF 7 par 15)

W okresie sprawozdawczym ustanowiono na nieruchomości położonej w Krakowie stanowiącej zapasy należące do WIKANA SA hipoteki kaucyjną w kwocie 500 tys. zł i zwykłą w kwocie 1 mln zł (nota 6) na rzecz BGŻ SA zabezpieczające zobowiązania z tyt. pożyczki. W związku z ustanowieniem w/w hipotek oprocentowanie pożyczki uległo obniżeniu o 1 pp..

8.2.9 Ujawnienie różnic w przepływach pieniężnych będące wynikiem połączenia

Poniższa tabela obrazuje specyfikację pozycji rachunku przepływów pieniężnych, które nie wynikają wprost z bilansu za rok 2009 i 2008. W pozycjach tych ujęto korekty wartości aktywów i pasywów przejętych z Wikana S.A., które spowodowały zmianę poszczególnych pozycji, ale nie wpłynęły na przepływy pieniężne.

Specyfikacja różnic w przepływach pieniężnych z działalności operacyjnej:

II	Korekta o pozycje:	36 862
1	Zyski (straty) mniejszości	
2	Amortyzacja	
3	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	
4	Odsetki i dywidendy netto	
5	Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	
6	Podatek dochodowy zapłacony	
7	(Zysk)/Strata na działalności inwestycyjnej	
8	(Wzrost)/Spadek stanu należności	1 508
9	(Wzrost)/Spadek stanu zapasów	69 845
10	Wzrost/(Spadek) salda zobowiązań	-34 638
11	Wzrost/(Spadek) salda rezerw	4
12	Wzrost/(Spadek) salda rozliczeń międzyokresowych oraz przychodów przyszłych okresów	143
13	Pozostałe korekty	

9. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

Głównym czynnikiem jaki miał wpływ na kształtowanie się osiągniętych wyników Jednostki była zmiana prezentacji przychodów ze sprzedaży z MSR 11 na MSR 18 i w związku z tym ulegną zmianie osiągnane wyniki przez spółki Grupy.

12. PRZYCHODY I WYNIKI PRZYPADAJĄCE NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI LUB SEGMENTY GEOGRAFICZNE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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		tys. zł		
		Działaln. deweloperska	Wartości nieprzypis. segmentom	Suma
1	Przychody ze sprzedaży	60922	0	60 922
2	Koszty sprzedanych towarów i usług	46083	0	46 083
3	Koszty sprzedaży	889	0	889
4	Koszty zarządu	2377	0	2 377
5	Pozostałe przychody operacyjne	419	0	419
6	Pozostałe koszty operacyjne	456	0	456
7	Zysk operacyjny	11536	0	11 536
8	Przychody finansowe	0	927	927
9	Koszty finansowe	246	0	246
10	Zysk z działaln. gospodarczej	11290	927	12 218
11	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0		0
12	Zysk brutto	11290	927	12 218
13	Obciążenia wyniku brutto	2115		2 115
14	Zysk/strata netto	9175	927	10 102
15	Aktywa/Pasywa segmentu	86501	35 121	121 622

Wszystkie przychody z działalności gospodarczej zostały osiągnięte na terytorium Polski.

12. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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 zł wraz z odsetkami. 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 SA o zapłatę odsetek z powództwa Hartbex Sp. z oo na kwotę 37 tys. zł

13. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY OD CZASU ZAKOŃCZENIA OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO

Informacje o zobowiązaniach warunkowych zawiera nota nr 33 do sprawozdania finansowego za 2009 r. Główną jej pozycję stanowią obciążenia hipoteczne będące zabezpieczeniem kredytu udzielonego Wikana SA. Wszystkie zmiany w zakresie zobowiązań warunkowych wynikają z wygaśnięcia starych i zaciągnięcia nowych zobowiązań wyłącznie stanowiących zabezpieczenie umów kredytowych i pożyczkowych dla spółek w Grupie Kapitałowej.

14. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

W II półroczu 2009 roku wpłynął pozew przeciwko Wikana SA od spółki PW ELPIE o zapłatę wynagrodzenia w kwocie 98 tys. zł.

Po dniu bilansowym tj. 05.02.2010 r. wpłynął pozew przeciwko Wikana SA o zapłatę odsetek z powództwa Hartbex Sp. z oo na kwotę 37 tys. zł.

15. INFORMACJA O WYNAGRODZENIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

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

16. INFORMACJA O ŁĄCZNEJ WYSOKOŚCI WYNAGRODZENIAU, WYNIKAJĄCEGO Z UMOWY Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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.

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.

17. 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.

18. REZERWY NA ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Wikana S.A. utworzyła rezerwę na świadczenia pracownicze. Wyliczenie rezerw na świadczenia pracownicze dokonane zostało zgodnie z MSR 19.

Obliczenia przeprowadzono uwzględniając dane o strukturze zatrudnionych pracowników wg wieku, płci, stażu pracy i wynagrodzenia. W założeniach technicznych mających wpływ na wysokość utworzonej rezerwy uwzględniono następujące parametry: stopę mobilności, stopę procentową oraz stopę wzrostu płac.

Przyjęte założenia techniczne oraz zasady wyliczeń:

Parametrami, które mają istotny wpływ na wysokość wartości obecnej zobowiązań są:

- stopa mobilności (rotacja) pracowników,
- stopa procentowa,
- stopa wzrostu płac.

Pierwszym z parametrów są założenia dotyczące mobilności zatrudnionych pracowników. Zastosowano współczynniki zależne od wieku w sposób następujący:

Dla osób w wieku do 40 lat – 5%

Dla osób w wieku od 41 do 45 lat – 4%

Dla osób w wieku od 46 do 50 lat – 3%

Dla osób w wieku powyżej 50 lat – 1%

Ponadto w kalkulacjach przyjęto następujące założenia: ze względu na długi horyzont czasowy rozpatrywanych zobowiązań, założono realną stopę zwrotu z inwestycji na poziomie 6,25% rocznie;

prawdopodobieństwa zgonu oparto na wskaźnikach umieralności opublikowanych przez GUS;

ze względu na brak wyczerpujących danych historycznych dotyczących nabywania prawa do renty inwalidzkiej prawdopodobieństwa inwalidztwa oparto na statystykach dotyczących orzekania grup inwalidzkich przez ZUS; stopa wzrostu płac została przyjęta na poziomie 2,5%.

Kalkulacja rezerwy została wykonana dla osób obecnie zatrudnionych i nie dotyczy osób, które zostaną przyjęte do pracy w przyszłości.

Wyliczenia polegają na wyznaczeniu obecnej (zdyskontowanej) wartości odprawy emerytalnej, do której pracownik nabył prawo wg stanu na dzień kalkulacji proporcjonalnie do ilorazu stażu pracownika w momencie kalkulacji w stosunku do stażu w momencie wypłaty świadczenia. Uwzględnia się przy tym, że bazowe wynagrodzenie każdego z pracowników będzie się zmieniać w czasie wg określonych założeń.

Dokumentacja techniczna

Dokumentacja techniczna na potrzeby wyliczenia wartości obecnej zobowiązań z tytułu odpraw emerytalno-rentowych.

Oznaczenia

x	- wiek pracownika
$st(x)$	- staż pracownika w wieku x
$PODS(x)$	- kwota świadczenia pracowniczego dla pracownika w wieku x
${}_n P_x$	- prawdopodobieństwo, że osoba w wieku x przeżyje n lat, nie przejdzie na rentę w ciągu n lat i nadal będzie pracownikiem)
q_x^{inw}	- prawdopodobieństwo, że osoba w wieku x przejdzie na rentę w najbliższym roku
i	- stopa techniczna
$i1$	- stopa wzrostu płac

- v - czynnik dyskontujący = $\frac{1}{1+i}$
- w - wiek emerytalny
- j - wiek pracownika w momencie wypłaty nagrody jubileuszowej
- PW - miesięczne wynagrodzenie
- IL - przeciętna ilość dni roboczych w miesiącu równa 21,08
- LD - ilość niewykorzystanych dni urlopowych według stanu na 31-12-2009

Podstawa wypłacania powyższych wielkości jest ustalona zgodnie z obowiązującymi przepisami i przy założeniu wzrostu płac.

Rezerwa na świadczenia pracownicze (wartość obecna świadczeń)

Świadczenie z tytułu odprawy emerytalnej

Wartość obecna zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych dla pracownika w wieku x obliczana jest następująco:

$$ODE(x) = \frac{st(x)}{st(w)} \cdot v^{w-x-1} \cdot {}_{w-x}p_x \cdot PODS(w)$$

Świadczenie z tytułu odprawy rentowej

Wartość obecna zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych dla pracownika w wieku x obliczana jest następująco:

$$ODR(x) = st(x) \cdot \sum_{n=0}^{w-x-1} \frac{1}{st(x+n)} \cdot {}_n p_x \cdot v^n \cdot q_{x+n}^{inw} \cdot PODS(x+n)$$

Rezerwa na niewykorzystane urlopy

$$ROE = \frac{PW}{IL} \cdot LD$$

Zasady wypłacania świadczeń: przyjęto, że prawo do odprawy emerytalnej przysługuje każdemu pracownikowi, który osiągnął wiek emerytalny. Dla osób będących już emerytami bądź rencistami (którzy otrzymali odprawę) rezerwy nie tworzy się.

Ustalona wg powyższych założeń rezerwa na niewykorzystane urlopy na 31.12.2009 wynosi: 76 tys. zł, rezerwa na odprawy emerytalne i rentowe łącznie 1 tys. zł.

19. ŁĄCZNA LICZBA I WARTOŚĆ NOMINALNA WSZYSTKICH AKCJI JEDNOSTKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH WIKANA S.A., 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.

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.

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

20. SZACUNKI KSIĘGOWE I ZAŁOŻENIA

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę osądu co do

wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

Istotne szacunki i związane z nimi założenia stosowane przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania finansowego były takie same jako stosowane przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku.

21. KURSY EURO.

Dane w tysiącach EURO przeliczone zostały według kursów ogłaszanych przez Prezesa NBP:

1. ROK 2009:

- pozycje aktywów i pasywów bilansu według kursu 1EUR = 4,1082 PLN (kurs średni na 31.12.2009);
- pozycje rachunku zysków i strat według kursu 1EUR = 4,3406 PLN (średni kurs na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2009 – 31.12.2009);

2. ROK 2008:

- pozycje aktywów i pasywów bilansu według kursu 1EUR = 4,1724 PLN (kurs średni na 31.12.2008);
- pozycje rachunku zysków i strat według kursu 1EUR = 3,5321 PLN (średni kurs na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2008 – 31.12.2008);

Lublin, dnia 22.01.2010 r.

Sporządził:

*Dyrektor Finansowy
Główny Księgowy*

Ewa Kozłowska

Zatwierdził:

PREZES ZARZĄDU

Sylwester Bogacki