

**WIKANA S.A.**  
**Sprawozdanie finansowe**  
**za okres 01.01.2020-31.12.2020**



Lublin, 19 kwietnia 2021 r.

## Spis treści

1.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	4
2.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
3.	Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	7
4.	Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	9
5.	Dodatkowe informacje i objaśnienia.....	10
5.1.	Dane Spółki.....	10
5.2.	Oświadczenie o zgodności z MSSF .....	10
5.3.	Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie .....	10
5.4.	Podstawa sporządzania sprawozdania finansowego.....	15
5.5.	Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości .....	15
5.6.	Ustalanie wartości godziwej .....	24
5.7.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe.....	25
5.8.	Sezonowość.....	25
5.9.	Zmiany zasad rachunkowości .....	25
6.	Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego.....	26
6.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności .....	26
6.2.	Przychody ze sprzedaży .....	28
6.3.	Pozostałe przychody operacyjne.....	28
6.4.	Koszty w układzie rodzajowym .....	28
6.5.	Pozostałe koszty operacyjne .....	29
6.6.	Zyski z inwestycji .....	29
6.7.	Koszty finansowe .....	29
6.8.	Podatek dochodowy .....	29
6.9.	Rzeczowe aktywa trwałe .....	31
6.10.	Wartości niematerialne .....	33
6.11.	Nieruchomości inwestycyjne .....	34
6.12.	Pozostałe inwestycje długoterminowe.....	35
6.13.	Krótkoterminowe aktywa finansowe (pożyczki udzielone).....	36
6.14.	Pozostałe aktywa długoterminowe .....	36
6.15.	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży .....	36
6.16.	Podatek odroczony .....	37
6.17.	Zapasy .....	38
6.18.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	39
6.19.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	39
6.20.	Akcje i akcjonariat.....	39
6.21.	Zysk przypadający na jedną akcję .....	41
6.22.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek .....	41
6.23.	Zobowiązania z tytułu obligacji .....	44
6.24.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego .....	44
6.25.	Zmiany wartości bilansowych zobowiązań związanych z finansowaniem działalności jednostki.....	45

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

6.26.	Przychody przyszłych okresów .....	45
6.27.	Rezerwy .....	45
6.28.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	46
6.29.	Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem kursowym .....	46
6.30.	Leasing Operacyjny .....	51
6.31.	Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe .....	51
6.32.	Zobowiązania warunkowe .....	51
6.33.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej .....	52
6.34.	Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	53
6.35.	Podmioty zależne .....	56
6.36.	Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego .....	57
6.37.	Istotne informacje nt. działalności Spółki w okresie 1 stycznia 2019 - 31 grudnia 2019 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. ....	58
6.38.	Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych .....	58

## 1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.			
w tysiącach złotych	Nota	01-sty-20	01-sty-19
		31-gru-20	31-gru-19
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	6.2	3 088	3 222
Koszt własny sprzedaży	6.4	(1 479)	(1 354)
<b>Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży</b>		<b>1 609</b>	<b>1 868</b>
Koszty sprzedaży	6.4	(24)	-
Koszty ogólnego zarządu	6.4	(921)	(838)
Pozostałe przychody operacyjne	6.3	255	465
Pozostałe koszty operacyjne	6.5	(192)	(181)
Zyski (Straty) z inwestycji	6.6	10 126	520
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>10 853</b>	<b>1 834</b>
Koszty finansowe	6.7	(1 004)	(924)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>9 849</b>	<b>910</b>
Podatek dochodowy	6.8	(590)	(406)
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>		<b>9 259</b>	<b>503</b>
Działalność zaniechana		-	-
<b>Zysk/(Strata) netto</b>		<b>9 259</b>	<b>503</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty		-	(498)
Aktualizacja wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży		-	(498)
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>9 259</b>	<b>5</b>
<b>Zysk/(Strata) przypadająca na 1 akcję</b>			
Podstawowa (zł)	6.21	<b>0,47</b>	<b>0,03</b>
Rozwodniona (zł)	6.21	<b>0,47</b>	<b>0,03</b>

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 19 kwietnia 2021 roku

## 2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2020 r.			
w tysiącach złotych	Nota	31-gru-20	31-gru-19
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	6.9	617	492
Wartości niematerialne	6.10	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	6.11	4 675	4 897
Udzielone pożyczki	6.12	32 041	5 653
Pozostałe inwestycje długoterminowe	6.12	20 382	10 431
Pozostałe aktywa długoterminowe	6.14	330	330
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	-	247
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>58 045</b>	<b>22 050</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	6.17	27 439	19 541
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.18	3 604	7 816
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.19	2 662	114
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>33 705</b>	<b>27 471</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>91 750</b>	<b>49 521</b>

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 19 kwietnia 2021 roku

Na dzień 31 grudnia 2020 r. w tysiącach złotych			
	Nota	31-gru-20	31-gru-19
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	4	39 530	40 030
Akcje własne	4	(16)	(266)
Kapitał z aktualizacji wyceny	4	6	6
Kapitał zapasowy	4	64 767	64 767
Kapitał rezerwowy	4	2 490	2 300
Zyski zatrzymane	4	(65 702)	(74 961)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>41 075</b>	<b>31 876</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.22	9 661	2 251
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.23	22 000	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	6.24	407	371
Rezerwy	6.27	-	1
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	6.27	-	1
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6.16	342	-
Pozostałe zobowiązania	6.28	-	-
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>32 410</b>	<b>2 623</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.22	14 439	12 297
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.23	12	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	6.24	159	108
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	654
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.28	3 595	1 883
Rezerwy	6.27	60	75
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	6.27	60	75
Przychody przyszłych okresów	6.26	-	5
w tym dotacje	6.26	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>18 265</b>	<b>15 022</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>50 675</b>	<b>17 645</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>91 750</b>	<b>49 521</b>

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 19 kwietnia 2021 roku

### 3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. w tysiącach złotych		01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/Strata netto za okres		9 259	503
Zapłacony podatek dochodowy			-
Zapłacony podatek dochodowy		645	-
Odroczony podatek dochodowy	6.16	590	(247)
Korekty			
Amortyzacja	6.4	151	112
Przychody z tytułu odsetek		(9 616)	(390)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		-	(3)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6.16	(587)	154
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6.16	(3)	93
Koszty finansowe		939	988
Przeniesienie zapasów na nieruchomości inwestycyjne			(228)
Zmiana stanu zapasów		(7 676)	(7 605)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		3 842	9 332
Zmiana stanu rezerw	6.27	574	(1 309)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów i leasingu		6 758	(651)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		(5)	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>4 871</b>	<b>749</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy z tytułu sprzedaży aktywów finansowych		5	-
Nabycie aktywów finansowych		(10 114)	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(7)	(1)
Odsetki otrzymane		131	868
Otrzymane środki z tytułu udziału w zyskach spółek zależnych		9 456	
Pożyczki udzielone		(36 195)	(5 586)
Pożyczki spłacone		3 514	6 334
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(33 210)</b>	<b>1 615</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Nabycie akcji własnych		(59)	(265)
Wpływy z emisji obligacji		22 000	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		11 744	8 117
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(1 472)	(8 782)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(182)	(102)
Odsetki zapłacone		(1 144)	(1 260)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>30 887</b>	<b>(2 292)</b>



<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>2 548</b>	<b>72</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	114	42
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>2 662</b>	<b>114</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 19 kwietnia 2021 roku



#### 4. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

w tysiącach złotych	Kapitał zakładowy	Akcje Własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>40 030</b>	-	<b>67 067</b>	-	<b>504</b>	<b>(75 368)</b>	<b>32 233</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	503	5
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	503	503
– Inne dochody	-	-	-	-	(498)	-	(498)
Nabycie akcji własnych	-	(266)	-	-	-	-	(266)
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(2 300)	2 300	-	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>40 030</b>	<b>(266)</b>	<b>64 767</b>	<b>2 300</b>	<b>6</b>	<b>(74 961)</b>	<b>31 876</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>40 030</b>	<b>(266)</b>	<b>64 767</b>	<b>2 300</b>	<b>6</b>	<b>(74 961)</b>	<b>31 876</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	9 259	9 259
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	9 259	9 259
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	250	-	(310)	-	-	(60)
Utworzenie kapitału rezerwowego	(500)	-	-	500	-	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>39 530</b>	<b>(16)</b>	<b>64 767</b>	<b>2 490</b>	<b>6</b>	<b>(65 702)</b>	<b>41 075</b>

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 19 kwietnia 2021 roku

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

## 5. Dodatkowe informacje i objaśnienia

### 5.1. Dane Spółki

WIKANA S.A. („Jednostka”, „Spółka”) jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Lublinie. Adres Spółki to: ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin.

Spółka została utworzona w styczniu 1994 roku pod firmą ZPO ELPO S.A. i wpisana do rejestru prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Legnicy, Wydział V Gospodarczy pod numerem RHB 1085. W sierpniu 1999 roku Spółka zmieniła nazwę na Masters S.A. W dniu 20 stycznia 2003 r. Spółka została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000144421. Na podstawie uchwały z dnia 12 stycznia 2009 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Masters S.A. postanowiono o połączeniu spółki Masters S.A. zarejestrowanej w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000144421 ze spółką WIKANA S.A. zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000296052. Zgodnie z uchwałą z dnia 12 stycznia 2009 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Masters S.A. w sprawie połączenia spółek Masters S.A. oraz WIKANA S.A. Spółka zmieniła nazwę na WIKANA S.A. Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy zarejestrował połączenie Spółek w dniu 30 stycznia 2009 r. Spółka została utworzona na czas nieoznaczony i prowadzi działalność na podstawie statutu z dnia 13 stycznia 1994 roku z późniejszymi zmianami. Obecnie akta Spółki znajdują się w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Przedmiotem działalności Spółki zgodnie ze statutem są:

- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- działalność deweloperska,
- wynajem powierzchni.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2020 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku.

### 5.2. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej "MSSF UE" przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównawczego.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki w ciągu 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. W roku w okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania zdaniem Zarządu Spółki nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

Zarząd Spółki przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Jednostki do kontynuowania działalności, pod kątem możliwości spłaty przez nią zobowiązań krótkoterminowych. Szczegóły analizy znajdują się w notce 6.29 (punkt „Ryzyko płynności”) informacji dodatkowej.

Wybuch epidemii zakażeń wirusem SARS-CoV-2 i związane z tym konsekwencje ogłoszenia stanu epidemii, może w perspektywie krótko- i długoterminowej negatywnie wpłynąć na działalność, wyniki finansowe lub perspektywy Spółki. Istotnymi obszarami, które Grupa na bieżąco monitoruje i które mogą generować największe ryzyko dla przyszłych wyników Spółki są:

- dynamika sprzedaży lokali,
- wydłużenie postępowań administracyjnych w urzędach,
- terminowość realizacji projektów,
- dostępność i warunki nowego finansowania,
- potencjalna utrata wartości posiadanego majątku.

### 5.3. Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

#### ***Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości***

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za 2020 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego za 2019 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównawczego.

#### ***Zmiany wynikające ze zmian MSSF***

Od początku roku obrotowego obowiązują następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej:

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Definicja istotności,

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Celem zmian było doprecyzowanie definicji „istotności” i ułatwienie jej stosowania w praktyce.

- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek

Zmiana w MSSF 3 została opublikowana w dniu 22 października 2018 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Celem zmiany było doprecyzowanie definicji przedsięwzięcia (ang. business) i łatwiejsze odróżnienie przejęć „przedsięwzięć” od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń.

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7 - Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych;

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. W związku z tym, że Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, niepewność związana z instrumentami pochodnymi opartymi na stopach procentowych nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

- Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych MSSF (opublikowane dnia 29 marca 2018 roku, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie).
- Zmiana do MSSF 16 Leasing: Ustępstwa czynszowe związane z COVID-19.

Powyższe zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Grupy.

#### **Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Spółkę**

Spółka nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2019 roku.

#### **Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)**

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu opublikowanych standardów lub interpretacji przed ich datą wejścia w życie.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie na dzień bilansowy:

- MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts

Nowy standard został opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Nowy standard ma charakter przejściowy w związku z toczącymi się pracami RMSR nad uregulowaniem sposobu rozliczania operacji w warunkach regulacji cen. Standard wprowadza zasady ujmowania aktywów i zobowiązań powstałych w związku z transakcjami o cenach regulowanych w przypadku gdy jednostka podejmie decyzję o przejściu na MSSF.

Spółka zastosuje nowy standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu. Ze względu na przejściowy charakter standardu Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać formalnej procedury zatwierdzenia standardu i poczekać na docelowy standard.

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

Nowy standard został opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później. Dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15 i MSSF 9). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4).

Spółka zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2021 r.

- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem

Zmiany w MSSF 10 i MSR 28 zostały opublikowane w dniu 11 września 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później (termin wejścia w życie obecnie został odroczony bez wskazania daty początkowej). Zmiany doprecyzowują rachunkowość transakcji, w których jednostka dominująca traci kontrolę nad jednostką zależną, która nie stanowi „biznesu” zgodnie z definicją określoną w MSSF 3 „Połączenia jednostek”, w drodze sprzedaży wszystkich lub części udziałów w tej jednostce zależnej do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ujmowanego metodą praw własności.

Spółka zastosuje zmiany w standardach nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu. Aktualnie Komisja Europejska postanowiła odroczyć formalną procedurę zatwierdzenia zmienionych standardów.

Według szacunków Spółki w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

#### 5.4. Skutki wdrożenia MSSF 16 w WIKANA S.A.

Spółka podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku.

Na dzień 01 stycznia 2019 roku Spółka zidentyfikowała obecnie występujące umowy leasingu finansowego, leasingu operacyjnego i umowy nieujmowane do tej pory jako leasing, a mogące spełniać definicję leasingu zgodnie z MSSF 16. W następnym kroku Spółka określiła zasady rachunkowości i szczegółową metodologię wdrożenia nowego standardu.

Aby umowa została zakwalifikowana do umowy leasingu zgodnie z MSSF 16 muszą być spełnione następujące warunki:

- Umowa musi dotyczyć zidentyfikowanego składnika aktywów, dla którego dostawca nie ma istotnego prawa do zamiany.
- Powinna dawać korzystającemu prawo kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów przez określony czas. Oznacza to, że korzystający ma prawo do pobierania korzyści ekonomicznych płynących z wykorzystywania danego składnika oraz prawo decydowania o jego wykorzystaniu.
- Umowa musi być odpłatna.
- Okres trwania umowy leasingu jest definiowany jako nieodwoływalny okres obowiązywania umowy leasingu obejmujący także możliwe okresy przedłużenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma wystarczającą pewność, że skorzysta z tej możliwości oraz możliwe okresy wypowiedzenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma wystarczającą pewność, że nie skorzysta z tej opcji.

Ponadto możliwe są do zastosowania dwa elementy uproszczenia dotyczące umów:

- Krótkoterminowych – krótkoterminowa umowa leasingu to umowa bez możliwości zakupu składnika aktywów, zawarta na okres krótszy niż 12 miesięcy od momentu rozpoczęcia umowy. Jeżeli jednostka zdecyduje się stosować uproszczenie dla danego składnika aktywów, to musi je stosować w sposób konsekwentny dla całej klasy aktywów stanowiących przedmiot leasingu.
- Niskowartościowych – podstawą oceny „niskiej” wartości powinna być wartość nowego składnika aktywów. Odnosi się to do umów leasingu dotyczących aktywów, których wartość nie przekraczała 5 tys. USD (kiedy były nowe), co może być traktowane jako górna granica uznania za przedmiot o niskiej wartości.

Spółka skorzystała z obu uproszczeń opisanych powyżej. Zastosowanie przez Spółkę uproszczeń zobowiązuje ją do stosowania ich w całym okresie obowiązywania standardu. Zastosowane uproszczenia są udokumentowane odpowiednimi zapisami polityki rachunkowości.

MSSF 16 ma umiarkowany wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki. Wdrożenie nowego standardu wpłynęło na wzrost kosztów amortyzacji i kosztów finansowych przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztu usług (czyli kosztów najmu powierzchni biurowej prezentowanych dotychczas w kosztach ogólnego zarządu), a co za tym idzie, poprawę EBITDA. Spółka zdecydowała o nieprzekształcaniu danych porównawczych (podejście retrospektywne uproszczone), a tym samym łączny efekt pierwszego zastosowania standardu zostanie ujęty jako korekta bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania, tj. 1 stycznia 2019 r.

W ramach prowadzonej działalności na dzień 01 stycznia 2019 roku Spółka rozpoznała następujące aktywa/grupy aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

Aktywa/grupy aktywów z tytułu prawa do użytkowania	Wartość (w tys. zł) na 01.01.2019	ESP
Najem siedziby firmy	458	5,00%

Dla ww. umowy, Spółka jako leasingobiorca ujmuje zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według efektywnej stopy procentowej (ESP) oraz ujmuje składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Spółka określiła krańcową stopę procentową na zasadzie porównania stóp procentowych, jakie miałyby zastosowanie, o ile Spółka starałaby się pozyskać zewnętrzne finansowanie żeby zakupić dany składnik aktywów.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania są rozliczane liniowo zgodnie z okresem ich przewidywalnej ekonomicznej użyteczności.

Zgodnie z zasadami wprowadzonymi przez MSSF 16 Spółka na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznała aktywo oraz zobowiązanie z powyższych tytułów. Po zastosowaniu MSSF 16 aktywa (prawa do użytkowania aktywów ujmowane w odpowiednich pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej – razem z odpowiednimi składnikami bazowymi, których dotyczą, np. środki trwałe, nieruchomości inwestycyjne) oraz zobowiązania Spółki z tytułu leasingu wzrosły o 458 tys. zł.

Przekształcenie danych na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16, tj. na dzień 1 stycznia 2019 roku

Na dzień 01 stycznia 2019 r.			
w tysiącach złotych	01-sty-19 bez wpływu MSSF 16	Korekta z tytułu ujęcia umowy najmu budynku	01-sty-19 z uwzględnieniem MSSF 16
Rzeczowe aktywa trwałe	18	458	476
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>24 290</b>	<b>458</b>	<b>24 748</b>
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>27 950</b>	<b>-</b>	<b>27 950</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>52 240</b>	<b>458</b>	<b>52 698</b>
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>32 137</b>	<b>-</b>	<b>32 137</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	355	355
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>5 192</b>	<b>355</b>	<b>5 547</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	103	103
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>14 911</b>	<b>103</b>	<b>15 014</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>20 103</b>	<b>458</b>	<b>20 561</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>52 240</b>	<b>458</b>	<b>52 698</b>

Wpływ zastosowania MSSF 16 na wybrane wskaźniki zadłużenia:

	31.12.2018	01.01.2019
Wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem	61,5%	61,0%
Wskaźnik zadłużenia ogólnego (zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)	38,5%	39,0%
Wskaźnik struktury kapitału (kapitał własny/zobowiązania ogółem)	159,9%	156,3%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem/kapitał własny)	62,6%	64,0%

Wobec wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów zasadniczo w odniesieniu do gruntów, na których zrealizowano budynki mieszkalne, a w stosunku do których wydane zostało Pozwolenie na Użytkowanie przed dniem 1 stycznia 2019 r., z tą datą winno nastąpić przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Odnośnie gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania, dniem przekształcenia będzie dla takich nieruchomości dzień uprawomocnienia się decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku.

W wyniku przeprowadzonej analizy umów leasingowych, Zarząd ocenia że zastosowanie nowego standardu nie miało wpływu na prezentowane przez Spółkę wyniki finansowe i nie było potrzeby korygowania bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2019 roku. W wyniku wdrożenia standardu suma bilansowa Spółki wzrosła o niecały 0,1 p.p., a wskaźnik zadłużenia Spółki (zobowiązania ogółem/suma bilansowa) o ok. 0,5 p.p.

Spółka podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością leasingobiorcy (Spółki):

Aktywa/grupy aktywów z tytułu prawa do użytkowania	Składnik aktywów bilansu
Najem siedziby firmy	Środki trwałe - budynki

Wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie finansowe za 2019 rok

W celu zapewnienia porównywalności danych za poszczególne okresy, w poniższych tabelach przedstawiono wpływ zastosowania MSSF 16 na pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na wyniki Spółki w 2019 roku.

**Na dzień 31 grudnia 2019 r.**

w tysiącach złotych	31-gru-19 bez wpływu MSSF 16	Korekta z tytułu ujęcia umowy najmu budynku	31-gru-19 dane zaraportowane zgodnie z MSSF 16
Rzeczowe aktywa trwałe	13	479	492
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>21 571</b>	<b>479</b>	<b>22 050</b>
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>27 471</b>	<b>-</b>	<b>27 471</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>49 042</b>	<b>479</b>	<b>49 521</b>
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>31 876</b>	<b>-</b>	<b>31 876</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	371	371
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>2 252</b>	<b>371</b>	<b>2 623</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	108	108
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>14 914</b>	<b>108</b>	<b>15 022</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>17 166</b>	<b>479</b>	<b>17 645</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>49 042</b>	<b>479</b>	<b>49 521</b>

Zastosowanie nowego standardu ma również wpływ na sprawozdanie z całkowitych dochodów. W poprzednich latach koszty wynikające z umów leasingowych traktowanych przez Spółkę jako leasing operacyjny prezentowane były jako koszty usług obcych bądź koszty wynajmu nieruchomości. Od 1 stycznia 2019 roku koszty tych umów prezentowane są jako koszty amortyzacji i koszty odsetek.

w tysiącach złotych	01-sty-19 31-gru-19 bez wpływu MSSF 16	Korekta z tytułu ujęcia umowy najmu budynku	01-sty-19 31-gru-19 dane zaraportowane zgodnie z MSSF 16
<b>Działalność kontynuowana</b>			
<b>Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>1 868</b>	<b>-</b>	<b>1 868</b>
Koszty ogólnego zarządu	(852)	14	(838)
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>1 820</b>	<b>14</b>	<b>1 834</b>
Koszty finansowe	(910)	(14)	(924)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>910</b>	<b>-</b>	<b>910</b>
Podatek dochodowy	(406)	-	(406)
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>	<b>503</b>	<b>-</b>	<b>503</b>
Działalność zaniechana	-	-	-
<b>Zysk/(Strata) netto</b>	<b>503</b>	<b>-</b>	<b>503</b>
Amortyzacja	12	102	114
Usługi obce	1 359	(116)	1 243
<b>Koszty rodzajowe razem</b>	<b>2 968</b>	<b>(14)</b>	<b>2 954</b>

W związku z wdrożeniem MSSF 16 zmianie uległa także prezentacja w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych. Płatności leasingowe dotyczące umów uprzednio klasyfikowanych jako leasing operacyjny, które zakwalifikowane zostały jako leasing zgodnie z MSSF 16, do końca 2018 roku były wykazywane w całości w przepływach pieniężnych z działalności operacyjnej. Od 1 stycznia 2019 roku zarówno część płatności leasingowych odzwierciedlająca spłatę kwoty głównej zobowiązania z tytułu leasingu, jak również płatności pieniężne związane z odsetkami od tego zobowiązania, są ujmowane w działalności finansowej.



## 5.5. Podstawa sporządzania sprawozdania finansowego

### Podstawa wyceny

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notce 5.6.

### Waluta funkcjonalna i prezentacja

Złoty polski jest walutą funkcjonalną Spółki.

Wszystkie wartości zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym zostały przedstawione w tysiącach złotych, o ile nie wskazano inaczej. Dane prezentowane w niniejszym raporcie zostały zaokrąglone. Z tego powodu sumy kwot w wierszach i kolumnach tabel mogą się nieznacznie różnić od wartości łącznej podanej w podsumowaniu wiersza bądź kolumny.

### Dokonane osądy i oszacowania

Profesjonalny osąd

W przypadku, gdy dana transakcja nie jest uregulowana w żadnym standardzie bądź interpretacji, Zarząd Spółki, kierując się subiektywną oceną, określa i stosuje polityki rachunkowości, które zapewnią, iż sprawozdanie finansowe będzie zawierać właściwe i wiarygodne informacje oraz będzie:

- prawidłowo, jasno i rzetelnie przedstawiać sytuację majątkową i finansową Spółki, wyniki jej działalności i przepływy pieniężne,
- odzwierciedlać treść ekonomiczną transakcji,
- obiektywne,
- sporządzone zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny,
- kompletne we wszystkich istotnych aspektach.

Subiektywna ocena dokonana na dzień 31 grudnia 2020 r. dotyczy zobowiązań warunkowych (nota 6.32) oraz zobowiązań inwestycyjnych i kontraktowych (nota 6.31), klasyfikacji umów leasingowych (nota 6.30) oraz klasyfikacji posiadanych nieruchomości ze względu na oczekiwany sposób ich wykorzystywania (nota 6.11).

Niepewność szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Spółki dokonania szacunków, jako że wiele informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym nie może zostać wycenione w sposób precyzyjny. Zarząd weryfikuje przyjęte szacunki w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje lub doświadczenia z przeszłości. Dlatego też szacunki dokonane na 31 grudnia 2020 r. mogą zostać w przyszłości zmienione.

Główne szacunki zostały opisane w następujących notach (w nawiasie rodzaj ujawnionej informacji):

- Nota 6.9 i 6.10 – rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne (okres ekonomicznej użyteczności oraz metodę amortyzacji aktywów weryfikuje się co najmniej na koniec każdego roku obrotowego, przesłanki wskazujące na utratę wartości, założenia przyjmowane w celu ustalenia wartości odzyskiwalnej w przypadku wykonywania testów na utratę wartości),
- Nota 6.11 – nieruchomości inwestycyjne (założenia przyjęte przy wycenie nieruchomości metodą dochodową),
- Nota 6.16 – podatek odroczony (założenia przyjęte w celu rozpoznania aktywów z tytułu podatku odroczonego),
- Nota 6.17 – zapasy (odpis aktualizujący do wartości możliwej do uzyskania),
- Nota 6.18 – należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (odpis aktualizujący wartość należności),
- Nota 6.27 – rezerwy, w tym na świadczenia pracownicze (stopy dyskontowe, inflacja, wzrost płac, oczekiwany przeciętny okres zatrudnienia, rotacja).

### Data zatwierdzenia sprawozdania do publikacji

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 19 kwietnia 2021 r.

## 5.6. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Spółki, z wyjątkiem zmian wynikających z nowych standardów, które obowiązują od 1 stycznia 2019 r. i nie przewidują retrospektywnego ich zastosowania.



**Waluty obce**– **Transakcje w walucie obcej**

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w złotych polskich przy zastosowaniu kursu kupna lub kursu sprzedaży walut z dnia zawarcia transakcji stosowanym przez bank, z którego usług jednostka korzysta. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

w zł	Kurs na dzień 31.12.2020	Kurs na dzień 31.12.2019	Kurs średni w okresie 01.01.2020– 31.12.2020	Kurs średni w okresie 01.01.2019– 31.12.2019
EUR	4,6148	4,2585	4,4742	4,3018
USD	3,7584	3,7977	3,9045	3,8440

**Instrumenty finansowe**– **Aktywa finansowe***Kwalifikacja aktywów finansowych*

Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do następujących kategorii:

- wyceniane po początkowym ujęciu według zamortyzowanego kosztu - jeśli aktywa finansowe są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy oraz warunki umowy dotyczącej tych aktywów finansowych powodują powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek. Aktywa finansowe z tej kategorii po początkowym ujęciu wycenia się wg zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej, po pomniejszeniu o ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Przy czym należności handlowe z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania (tj. niezawierające elementu finansowania), nie podlegają dyskontowaniu i są wyceniane w wartości nominalnej.
- wyceniane po początkowym ujęciu w wartości godziwej przez inne całkowite dochody – jeśli aktywa finansowe są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy jak i sprzedaż aktywów finansowych oraz warunki umowy dotyczącej tych aktywów finansowych powodują powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek. Zyski lub straty wynikające z wyceny składnika aktywów finansowych, klasyfikowanego jako wyceniany wg wartości godziwej przez wynik finansowy, ujmuje się w wyniku finansowym w okresie, w którym powstały.
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy - wszystkie pozostałe aktywa finansowe.

Kwalifikacja składnika aktywów finansowych jest uzależniona od:

- modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami finansowymi,
- charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych (test SPPI) dla składnika aktywów finansowych.

Przeklasyfikowanie może wystąpić jedynie w przypadku zmiany modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami finansowymi.

Istnieje możliwość nieodwołalnego wyznaczenia w momencie początkowego ujęcia składnika aktywów jako wycenianego w wartości godziwej, nawet jeśli spełnia warunki do ujęcia w zamortyzowanym koszcie, jeśli w ten sposób eliminuje się lub znacząco zmniejsza niespójność wyceny lub ujęcia (określaną jako „niedopasowanie księgowe”), jaka w przeciwnym razie powstałaby na skutek wyceny aktywów lub zobowiązań, bądź ujęcia związanych z nimi zysków lub strat według różnych zasad.

Klasyfikacja aktywów finansowych wg MSR 39 i MSSF 9

Rodzaj	Według MSR 39	Według MSSF 9
Udziały w innych jednostkach	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Należności handlowe	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pożyczki udzielone	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Lokaty bankowe	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

#### Utrata wartości aktywów finansowych

Spółka ujmuje ryzyko kredytowe na podstawie modelu strat oczekiwanych. Spółka ujmuje odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia dla aktywów finansowych wycenianych wg zamortyzowanego kosztu.

Spółka stosuje następujące modele wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

- model ogólny (podstawowy),
- model uproszczony.

W modelu ogólnym Spółka monitoruje zmiany poziomu ryzyka kredytowego związanego z danym składnikiem aktywów finansowych oraz klasyfikuje aktywa finansowe do jednego z trzech etapów wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

- Etap 1 – salda, dla których nie nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną utratę wartości w oparciu o prawdopodobieństwo niespłacalności w ciągu 12 miesięcy,
- Etap 2 – salda, dla których nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną utratę wartości w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu całego okresu kredytowania,
- Etap 3 – salda z utratą wartości.

W modelu uproszczonym Spółka nie monitoruje zmian poziomu ryzyka kredytowego w trakcie życia instrumentu, szacuje oczekiwaną stratę kredytową w horyzoncie do terminu zapadalności instrumentu.

Do celów oszacowania oczekiwanej straty kredytowej Spółka wykorzystuje:

- w modelu ogólnym – poziomy prawdopodobieństwa niewypłacalności, implikowane z rynkowych kwotowań kredytowych instrumentów pochodnych, dla podmiotów o danym ratingu i z danego sektora,
- w modelu uproszczonym – historyczne poziomy spłacalności należności od kontrahentów oraz dwustopniowe podejście (jakościowe i ilościowe) do uwzględnienia wpływu czynników makroekonomicznych na stopy odzysku.

Spółka uwzględnia informacje dotyczące przyszłości w stosowanych parametrach modelu szacowania strat oczekiwanych, poprzez korektę bazowych współczynników prawdopodobieństwa niewypłacalności (dla należności) lub poprzez kalkulację parametrów prawdopodobieństwa niewypłacalności w oparciu o bieżące kwotowania rynkowe (dla pozostałych aktywów finansowych).

Straty z tytułu utraty wartości dla dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie (na moment początkowego ujęcia oraz skalkulowane na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy) ujmuje się w pozostałych kosztach operacyjnych. Zyski (odwrócenie odpisu) z tytułu zmniejszenia wartości oczekiwanej utraty wartości ujmuje się w pozostałych przychodach operacyjnych. Dla zakupionych i powstałych aktywów finansowych dotkniętych utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe na moment początkowego ujęcia (POCI) korzystne zmiany oczekiwanych strat kredytowych ujmuje się jako zysk z tytułu odwrócenia utraty wartości w pozostałych przychodach operacyjnych.

#### Wyksiegowanie aktywów finansowych

Spółka wyksiegowuje składnik aktywów finansowych wyłącznie wtedy, gdy wygasną prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez taki składnik aktywów, albo gdy składnik aktywów finansowych wraz z zasadniczo całym ryzykiem i wszystkimi korzyściami związanymi z jego posiadaniem zostają przeniesione na inny podmiot. Jeżeli Spółka nie przenosi ani nie zatrzymuje zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów

i utrzymuje nad nim kontrolę, ujmuje zatrzymany udział w takim składniku aktywów i związane z nim zobowiązania z tytułu potencjalnych płatności. Jeśli natomiast Spółka zatrzymuje zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z przeniesionym składnikiem aktywów, to nadal ujmuje stosowny składnik aktywów finansowych.

#### – **Zobowiązania finansowe**

Spółka klasyfikuje zobowiązania finansowe do kategorii:

- wycenianych w zamortyzowanym koszcie,
- wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy,

Do zobowiązań wycenianych w zamortyzowanym koszcie kwalifikuje się zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania o charakterze finansowym, kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, inne niż zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, za wyjątkiem:

- zobowiązań finansowych, które powstają w sytuacji transferu aktywów finansowych, który nie kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania,
- umów gwarancji finansowych, które wycenia się w wyższej z następujących kwot:
  - o wartości odpisu na oczekiwane straty kredytowe ustalonego zgodnie z MSSF 9
  - o wartości początkowo ujętej (tj. w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do składnika zobowiązań finansowych), pomniejszonych o skumulowaną kwotę dochodów ujmowanych zgodnie z zasadami MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami.

Do zobowiązań wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje się zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się instrumenty pochodne niewyznaczone dla celów rachunkowości zabezpieczeń.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu to takie, które:

- nabyto lub zaciągnięto głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie,
- w momencie początkowego ujęcia stanowią część portfela określonych instrumentów finansowych, którymi zarządza się łącznie i dla których istnieją dowody bieżącego faktycznego trybu generowania krótkoterminowych zysków, lub
- są instrumentem pochodnym (z wyjątkiem instrumentów pochodnych będących umowami gwarancji finansowej lub skutecznymi instrumentami zabezpieczającymi).

Wyksięgowanie zobowiązań finansowych

Spółka wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Spółki zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

#### – **Kapitały własne**

*Kapitał zakładowy*

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wartości nominalnej zarejestrowanych akcji, wynikającej ze statutu Spółki i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

*Kapitał zapasowy*

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, Spółka jest zobowiązana do utworzenia kapitału zapasowego na pokrycie straty, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego należy również przelewać nadwyżki osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej pozostałe po pokryciu kosztów emisji.

O użyciu kapitału zapasowego decyduje Walne Zgromadzenie, jednakże część kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

Kapitał zapasowy w Spółce tworzony jest:

- z odpisów z zysku,
- z premii emisyjnej uzyskanej z emisji akcji, pomniejszonej o poniesione koszty bezpośrednio z nią związane,
- z nadwyżki ceny sprzedaży akcji własnych nad kosztem ich nabycia.

*Kapitał rezerwowy*

Pozostałe kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie ze statutem Spółki. O użyciu kapitału rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie.

Spółka do kapitałów rezerwowych zalicza między innymi kapitał utworzony decyzją Walnego Zgromadzenia na nabycie akcji własnych.

W kapitale rezerwowym Spółka ujmuje także kapitał uzyskany z emisji akcji, po pomniejszeniu o koszty emisji do momentu dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez Sąd Rejestrowy. Po dokonaniu rejestracji wartość nominalna zarejestrowanych akcji odnoszona jest na kapitał zakładowy, natomiast nadwyżka osiągnięta przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, pozostała po pokryciu kosztów emisji, odnoszona jest na kapitał zapasowy.

#### *Nabyte akcje własne*

Spółka, na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia, dokonuje skupu akcji własnych. Nabyte akcje własne wyceniane są według ceny nabycia i ujmowane w kapitale własnym jako wielkość ujemna.

#### *Całkowite dochody*

Całkowite dochody ogółem to zmiana w kapitale własnym, która nastąpiła w ciągu okresu sprawozdawczego na skutek transakcji innych niż transakcje zawierane z właścicielami występującymi w charakterze udziałowców. Obejmują wszystkie składniki zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów.

Inne całkowite dochody obejmują pozycje przychodów i kosztów (w tym korekty wynikające z przeklasyfikowania), które nie zostały ujęte jako zyski lub straty zgodnie z tym, jak tego wymagają lub na co zezwalają inne MSSF.

### **Rzeczowe aktywa trwałe**

#### – **Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

Spółka na dzień przejścia na MSSF, tj. na dzień 1 stycznia 2006 r., wyceniła rzeczowe aktywa trwałe w wartościach godziwych, przyjmując je za zakładane koszty ustalone na ten dzień.

Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również, w przypadkach gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane jako część tego urządzenia.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

#### – **Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wytwarzane w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomości inwestycyjne zaliczane są do rzeczowych aktywów trwałych i wykazywane w oparciu o ich koszt wytworzenia do momentu kiedy możliwa będzie ich rzetelna wycena. Wtedy to zostają przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych i wycenione według wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako „inne całkowite dochody”.

#### – **Nakłady ponoszone w terminie późniejszym**

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Spółka osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszty.

#### – **Amortyzacja**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich istotne i odrębne części składowe, amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego (wartości rezydualnej). Grunty nie są amortyzowane. Spółka zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- Budynki: od 10 do 66 lat,
- Maszyny i urządzenia: od 3 do 10 lat,
- Środki transportu: od 1 do 5 lat,
- Meble i wyposażenie: od 1 do 5 lat.

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych środków trwałych (o ile nie jest nieznaczną) jest przez Spółkę corocznie weryfikowana.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

**Wartości niematerialne****– Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne nabyte przez Spółkę wykazywane są w oparciu o ich cenę nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

**– Nakłady poniesione w terminie późniejszym**

Późniejsze wydatki na składniki istniejących wartości niematerialnych podlegają aktywowaniu tylko wtedy, gdy zwiększają przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem. Pozostałe nakłady są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie poniesienia.

**– Amortyzacja**

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania, chyba że nie jest on określony. Wartość firmy i wartości niematerialne z nieokreślonym okresem użytkowania nie są amortyzowane, podlegają testom ze względu na utratę wartości na każdy dzień bilansowy. Inne wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania. Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- Oprogramowanie: od 2 do 10 lat.

**– Nieruchomości inwestycyjne**

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela – Spółkę – staje się nieruchomością inwestycyjną, Spółka stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia, a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako zysk lub stratę.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej wykazywanej w wartości godziwej do nieruchomości zajmowanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany koszt tej nieruchomości, który zostanie przyjęty dla celów jej ujęcia zgodnie z MSR 16 lub MSR 2, jest równy wartości godziwej tej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

Ujęcie przeniesienia z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych traktuje się analogicznie do sprzedaży zapasów.

Gdy Spółka zakończy budowę, przeprowadzane we własnym zakresie dostosowywanie nieruchomości inwestycyjnej lub nieruchomości inwestycyjną przeznacza do sprzedaży, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

**Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu**

Umowy leasingowe, w ramach których Spółka ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego. Aktywa nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa, a następnie pomniejszane o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Umowy leasingowe niebędące umowami leasingu finansowego są traktowane jak leasing operacyjny. Za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, aktywa użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego nie są rozpoznawane w bilansie Spółki. Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego są wykazywane w bilansie według wartości godziwej.



## Zapasy

Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu powiększoną o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu. W przypadku wyrobów gotowych i produkcji w toku, koszty zawierają wydatki związane z realizowanymi projektami deweloperskimi.

Koszty projektu obejmują głównie:

- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z budowlami lokali mieszkalnych,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące projektów.

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 tą decyzją kwalifikowane są jako koszty pośrednie i odnoszone są 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.

Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest różnicą pomiędzy szacowaną ceną sprzedaży dokonywaną w toku działalności gospodarczej, a szacowanymi kosztami ukończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

## Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio związane z nabyciem lub wytworzeniem składników majątku wymagających znacznego okresu w celu doprowadzenia ich do użytkowania są kapitalizowane jako część kosztu nabycia lub wytworzenia do momentu, w którym aktywa te są gotowe do użytkowania lub sprzedaży. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w wyniku w momencie ich poniesienia.

## Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

### – Aktywa finansowe

Spółka tworzy odpisy z tytułu utraty wartości aktywów na podstawie modelu strat oczekiwanych. Spółka ujmuje odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia dla aktywów finansowych wycenianych wg zamortyzowanego kosztu.

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością bilansową, a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Wartość bilansowa poszczególnych aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Straty z tytułu utraty wartości dla dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie (na moment początkowego ujęcia oraz skalkulowane na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy) ujmuje się w pozostałych kosztach operacyjnych. Zyski (odwrócenie odpisu) z tytułu zmniejszenia wartości oczekiwanej utraty wartości ujmuje się w pozostałych przychodach operacyjnych. Dla zakupionych i powstałych aktywów finansowych dotkniętych utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe na moment początkowego ujęcia (POCI) korzystne zmiany oczekiwanych strat kredytowych ujmuje się jako zysk z tytułu odwrócenia utraty wartości w pozostałych przychodach operacyjnych.

### – Aktywa niefinansowe

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych, innych niż aktywa biologiczne, nieruchomości inwestycyjne, zapasy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Spółka dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdadne do użytkowania jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości bilansowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy. W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie.

Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

### Świadczenia pracownicze

#### – Program określonych składek

Spółka zobowiązana jest, na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym, zobowiązanie Spółki za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

#### – Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych (ekwiwalent z tytułu niewykorzystanego urlopu) są wyceniane bez uwzględniania dyskonta i są odnoszone w koszty w momencie powstania obowiązku wykonania świadczenia.

### Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Spółce ciąży obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

### Umowy rodzące obciążenia

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Spółkę korzyści ekonomiczne z umowy są niższe niż nieuniknione koszty wypełnienia obowiązków umownych. Wysokość rezerwy jest ustalana na podstawie niższej z wartości kosztów związanych z odstąpieniem od umowy lub kosztów jej realizacji. Przed ujęciem w księgach rezerwy, Spółka rozpoznaje ewentualną utratę wartości aktywów związanych z daną umową.

### Przychody

Spółka rozpoznaje przychody z uwzględnieniem modelu 5 kroków w odniesieniu do portfela umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia) o podobnych cechach, jeśli jednostka racjonalnie oczekuje, że wpływ na sprawozdanie finansowe zastosowania poniższych zasad nie będzie istotnie różnił się od zastosowania poniższych zasad w stosunku do pojedynczych umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia).

#### Wymogi identyfikacji umowy z klientem

Umowa z klientem spełnia swoją definicję gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria: strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków; Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane; Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane; umowa ma treść ekonomiczną oraz jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

#### Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

#### Określenie ceny transakcyjnej

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.



W celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniami Spółki – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe.

#### Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

Spółka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniami Spółki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

#### Ujęcie przychodów w momencie spełniania zobowiązań do wykonania świadczenia

Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi (klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów). Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do danego zobowiązania do wykonania świadczenia.

##### – **Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów**

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do lokali mieszkalnych zostały przekazane nabywcy.

Przychody ze sprzedaży oraz koszty sprzedaży są rozpoznawalne w momencie przekazania nieruchomości kupującemu (zawarcia aktu notarialnego sprzedaży). Do przychodów zalicza się wartość netto z aktu notarialnego.

Koszty wytworzenia niesprzedanych lokali mieszkalnych są wykazywane w pozycji zapasy, jako produkty w toku - do momentu otrzymania pozwolenia na użytkowanie inwestycji lub jako wyroby gotowe z chwilą otrzymania pozwolenia na oddanie inwestycji do użytkowania.

##### – **Sprzedaż towarów**

Przychody ze sprzedaży towarów wykazywane są w wysokości odpowiadającej wartości godziwej otrzymanej zapłaty, pomniejszonej o wartość zwrotów, opustów i rabatów.

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Przychody nie są ujmowane, gdy istnieje znaczna niepewność co do możliwości uzyskania przyszłych korzyści ekonomicznych, ustalenia wysokości poniesionych kosztów lub możliwości zwrotu towarów lub Spółka pozostaje trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami.

##### – **Świadczenie usług**

Przychody z tytułu świadczenia usług, które można wiarygodnie oszacować oraz określić poziom realizacji, są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania lub w momencie wykonania usługi. W przypadku, kiedy wartości umowy nie da się wiarygodnie oszacować, przychody z tytułu umowy ujmuje się w stopniu, w jakim jest prawdopodobne, że poniesione w związku z umową koszty zostaną nimi pokryte. Koszty związane z umową ujmuje się jako koszty okresu, w jakim zostały poniesione. Jeżeli istnieje prawdopodobieństwo, że koszty umowy przekroczą związane z nią przychody, przewidywaną stratę ujmuje się niezwłocznie jako koszt.

##### – **Przychody z tytułu najmu**

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania umowy – poprzez przypisanie odpowiedniej kwoty czynszu i opłat dodatkowych (typu media, opłaty administracyjne) do odpowiedniego okresu sprawozdawczego (miesiąca).

##### – **Odsetki**

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy gotówkowe przez szacowany okres użytkowania instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

#### **Płatności z tytułu leasingu**

Płatności z tytułu zawartych przez Spółkę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów łącznie z kosztami z tytułu leasingu.

Minimalne płatności leasingowe z tytułu leasingu finansowego są rozdzielane na część stanowiącą koszt finansowania oraz część zmniejszającą zobowiązanie. Część stanowiąca koszt finansowania jest przypisywana do poszczególnych okresów w czasie trwania

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

umowy leasingu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Płatności warunkowe są ujmowane poprzez korektę wartości minimalnych opłat leasingowych w czasie pozostałego okresu leasingu, gdy korekta zostaje potwierdzona.

#### **Zyski z inwestycji i koszty finansowe**

Zyski z inwestycji obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Spółkę środków pieniężnych oraz należne dywidendy. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Dochód z tytułu dywidend ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie, kiedy Spółka nabywa prawa do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia. Wszystkie koszty z tytułu odsetek są ustalane w oparciu o efektywną stopę procentową.

#### **Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczanymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym jako „inne całkowite dochody”.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych. Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych.

Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, za wyjątkiem jeśli dotyczą połączenia jednostek, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Wartość firmy nie jest tytułem do różnicy przejściowej niezależnie od skutków podatkowych. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

#### **Zysk na akcję**

Spółka prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w okresie. Rozwodniony zysk na akcję w odróżnieniu od wskaźnika opisanego powyżej uwzględnia w kalkulacji oprócz zysku przypadającego dla posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej liczby akcji zwykłych również opcje na akcje udzielone pracownikom oraz obligacje zamienne na akcje.

#### **Raportowanie segmentów działalności**

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią działalności Spółki, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), która podlega ryzykom i czerpie korzyści odmienne niż inne segmenty. Podstawowy format raportowania Spółki bazuje na segmentach branżowych.

### **5.7. Ustalanie wartości godziwej**

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane dla potrzeb zasad rachunkowości Spółki i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Poniżej zostały opisane metody ustalania wartości godziwej. W uzasadnionych przypadkach, dalsze informacje na temat założeń przyjętych do określenia wartości godziwej przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych składników aktywów i zobowiązań.

#### **Nieruchomości inwestycyjne**

Portfel nieruchomości inwestycyjnych wyceniany jest systematycznie przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który posiada odpowiednio uznane kwalifikacje zawodowe i bieżące doświadczenie w dokonywaniu wycen, w lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości. Wartości godziwe opierają się o ceny rynkowe, które są szacowaną kwotą za jaką na warunkach rynkowych nieruchomość mogłaby zostać wymieniona pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, gdzie obie strony działałyby świadomie, ostrożnie i bez przymusu.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

**Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności oraz pożyczki**

Wartość godziwa należności z tytułu dostaw i usług, pozostałych należności oraz pożyczek jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy.

**Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi**

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy. W przypadku leasingu finansowego rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

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

Za istotne, nietypowe zdarzenia, które wystąpiły w okresie sprawozdawczym, niewątpliwie należy uznać pandemię COVID-19 oraz wprowadzane w związku z powyższym ograniczenia. Powyższe zdarzenia w pewnym stopniu miały wpływ na niniejsze sprawozdanie finansowe.

Poza powyższym w ocenie Zarządu Spółki w prezentowanym okresie nie wystąpiły żadne inne nietypowe zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.

**5.9. Sezonowość**

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

**5.10. Zmiany zasad rachunkowości**

Nie wystąpiły w stosunku do ostatniego opublikowanego rocznego sprawozdania finansowego z wyjątkiem zmian opisanych w punkcie 5.3.

## 6. Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

### 6.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Spółka prowadzi działalność w rejonie południowo-wschodniej Polski. Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Spółki.

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni, jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Nieprzypisane do segmentu pozycje obejmują głównie: udzielone pożyczki i środki pieniężne, zaciągnięte kredyty i pożyczki, wraz z powiązanymi z nim kosztami, a także aktywa i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego.

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

#### **Segmenty branżowe**

W Spółce można zidentyfikować jeden segment sprawozdawczy, tj. działalność deweloperską.

Podstawowe kryteria pozwalające na wyodrębnienie segmentu to: sprzedaż (główną kategorią przychodów są przychody ze sprzedaży przygotowanych inwestycji do spółek zależnych, które zajmują się ich realizacją), aktywa (głównymi pozycjami aktywów są grunty i nakłady poniesione na realizację projektów deweloperskich).

**Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)**

**Informacje dotyczące obszarów geograficznych**

w tysiącach złotych	Rynek krajowy		Razem	
Działalność kontynuowana	2020	2019	2020	2019
Przychody od odbiorców razem	3 088	3 222	3 088	3 222

**Aktywa trwałe**

Aktywa trwałe inne niż instrumenty finansowe, aktywa z tytułu podatku odroczonego, aktywa z tytułu świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia oraz prawa wynikające z umów ubezpieczeniowych w podziale na zlokalizowane w kraju, w którym jednostka ma swoją siedzibę oraz zlokalizowane we wszystkich pozostałych krajach.

w tysiącach złotych	Rynek krajowy		Razem	
	31-gru-20	31-gru-19	31-gru-20	31-gru-19
Aktywa trwałe	5 292	5 389	5 292	5 389

\* z uwzględnieniem zastosowania MSSF 16 opisanego w nocie 5.4.

	2020	2019	2020	2019
Nakłady inwestycyjne	203	1	203	1

**Informacje na temat zakresu, w jakim Spółka jest zależna od jej głównych klientów**

W roku 2020 przychody z tytułu sprzedaży usług holdingowych i udostępniania licencji na korzystanie z znaku towarowego WIKANA do spółki zależnej WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. wynosiły 866 tys. zł, co stanowiło 28,04% przychodów operacyjnych Spółki. Ponadto, przychody z tytułu sprzedaży usług holdingowych i udostępniania licencji na korzystanie ze znaku towarowego WIKANA do spółki zależnej WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. wynosiły 557 tys. zł, co stanowiło 18,04% przychodów operacyjnych Spółki.

W roku 2019 przychody z tytułu sprzedaży usług holdingowych i udostępniania licencji na korzystanie z znaku towarowego WIKANA do spółki zależnej WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. wynosiły 1 138 tys. zł, co stanowiło 35,31% przychodów operacyjnych Spółki. Ponadto, przychody z tytułu sprzedaży usług holdingowych i udostępniania licencji na korzystanie ze znaku towarowego WIKANA do spółki zależnej WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. wynosiły 531 tys. zł, co stanowiło 16,48% przychodów operacyjnych Spółki.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

**6.2. Przychody ze sprzedaży**

w tysiącach złotych	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
Przychody ze świadczenia pozostałych usług (dla spółek zależnych)	2 846	3 181
Przychody ze sprzedaży produktów deweloperskich	222	-
Przychody z najmu	20	41
	<b>3 088</b>	<b>3 222</b>

**6.3. Pozostałe przychody operacyjne**

w tysiącach złotych	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
Przychody z tytułu przekazania sieci	101	-
Dotacje	84	-
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)	65	216
Przychody z tytułu spisania przeterminowanych zobowiązań	-	63
Zwrot kosztów postępowań sądowych	-	34
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	5
Pozostałe przychody operacyjne	5	147
	<b>255</b>	<b>465</b>

**6.4. Koszty w układzie rodzajowym**

w tysiącach złotych	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
Amortyzacja	151	114
Zużycie materiałów i energii	36	20
Usługi obce	8 780	1 242
Podatki i opłaty	9	216
Wynagrodzenia	1 162	1 098
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	159	175
Pozostałe koszty rodzajowe	90	89
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>10 387</b>	<b>2 954</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(7 963)	(990)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	228
Koszt sprzedaży	(24)	-
Koszty ogólnego zarządu	(921)	(838)
Wartość sprzedanych towarów	-	-
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>1 479</b>	<b>1 354</b>

**6.5. Pozostałe koszty operacyjne**

w tysiącach złotych	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
Odszkodowania, kary, grzywny	(83)	(17)
Koszty sprzedaży niestatutowej (refakturowanie)	(59)	(138)
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	(33)	(4)
Koszty sądowe i egzekucyjne	(2)	(11)
Koszty odpisów aktualizujących zapasy i środki trwałe	-	-
Darowizny	-	-
Koszty odpisów aktualizujących należności i utworzenia rezerw	-	-
Inne	(15)	(11)
	<b>(192)</b>	<b>(181)</b>

**6.6. Zyski z inwestycji**

w tysiącach złotych	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
Przychody z tytułu dywidend i udziałów w zyskach	9 863	-
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	160	390
Przychody z tytułu udzielonego zabezpieczenia	103	130
Inne	-	-
	<b>10 126</b>	<b>520</b>

**6.7. Koszty finansowe**

w tysiącach złotych	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
Odsetki od zaciągniętych pożyczek	(759)	(902)
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	(163)	-
Odsetki budżetowe	(39)	-
Odsetki od leasingu	(29)	(14)
Odsetki od obligacji	(12)	-
Inne	(2)	(8)
	<b>(1 004)</b>	<b>(924)</b>

**6.8. Podatek dochodowy**

w tysiącach złotych	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
<b>Podatek dochodowy bieżący</b>	-	<b>(654)</b>
Podatek dochodowy za rok bieżący	-	(654)
Korekta za lata poprzednie	-	-
<b>Podatek odroczony</b>	<b>(590)</b>	<b>248</b>
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(590)	248
Pozostałe zmiany	-	-
<b>Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej</b>	<b>(590)</b>	<b>(406)</b>
Podatek dochodowy z działalności zaniechanej	-	-
Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
<b>Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(590)</b>	<b>(406)</b>



w tysiącach złotych	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>		
Zysk netto za rok obrotowy	9 259	503
Podatek dochodowy	(590)	(406)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>9 849</b>	<b>910</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową (19%)	(1 871)	(173)
Różnice przejściowe między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	1 523	1 317
Straty podatkowe dla których nie utworzono aktywów z tytułu podatku odroczonego		378
Różnice wynikające z udziału w zyskach spółek komandytowych	(220)	(1 913)
Trwałe różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	(22)	(16)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(590)</b>	<b>(406)</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa (%)</b>	<b>5,99%</b>	<b>44,61%</b>

### 6.9. Rzeczowe aktywa trwałe

<i>w tysiącach złotych</i>								
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych</b>								
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.	1	275	164	-	43	-	-	483
Nabycie	-	-	-	-	2	-	-	2
Ujawnienie aktywów na podstawie MSSF 16		479	-	-	-	-	-	479
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>1</b>	<b>754</b>	<b>164</b>	<b>-</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>964</b>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.	1	754	164	-	45	-	-	964
Nabycie	-	-	7	197	-	-	-	204
Ujawnienie aktywów na podstawie MSSF 16	-	(35)	-	-	-	-	-	(35)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>1</b>	<b>719</b>	<b>171</b>	<b>197</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 132</b>
<i>w tysiącach złotych</i>								
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości</b>								
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2019 r.	(1)	(258)	(163)	-	(43)	-	-	(465)
Amortyzacja za okres	-	(4)	(1)	-	(2)	-	-	(7)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>(1)</b>	<b>(262)</b>	<b>(164)</b>	<b>-</b>	<b>(45)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(472)</b>
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.	(1)	(262)	(164)	-	(45)	-	-	(472)
Amortyzacja za okres	-	(4)	(7)	(33)	-	-	-	(44)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>(1)</b>	<b>(266)</b>	<b>(171)</b>	<b>(33)</b>	<b>(45)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(515)</b>
<b>Wartość netto</b>								
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	-	17	1	-	-	-	-	18
Na dzień 31 grudnia 2019 r.	-	492	-	-	-	-	-	492
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	-	492	-	-	-	-	-	492
Na dzień 31 grudnia 2020 r.	+	453	-	164	-	-	-	617

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

#### **Środki trwałe w leasingu**

Spółka w 2020 roku posiadała w rozumieniu MSSF 16 środek trwały w leasingu - siedzibę firmy, która jest wynajmowana. Wartość środka trwałego wyniosła na koniec 2020 roku 445 tys. zł. Wartość środka trwałego na koniec 2019 roku wyniosła 479 tys. zł.

#### **Zabezpieczenia**

Zarówno na dzień 31 grudnia 2020, jak i na dzień 31 grudnia 2019 r. nie występowały nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych, które stanowiłyby zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji (patrz nota 6.22).

#### **Środki trwałe w budowie**

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość środków trwałych w budowie wynosiła 0 tys. zł. (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 0 tys. zł).

#### **Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych**

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Zarząd Spółki przeanalizował przesłanki do przeprowadzenia testów na trwałą utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień bilansowy nie wystąpiły przesłanki do przeprowadzenia testów na trwałą utratę wartości.

## 6.10. Wartości niematerialne

<i>w tysiącach złotych</i>	Oprogramowanie
<b>Wartość brutto</b>	
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	695
Nabycie	-
Sprzedaż	-
Reklasyfikacja	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	695
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	695
Nabycie	-
Sprzedaż	-
Reklasyfikacja	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	695

<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości</b>	
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości nadziei 1 stycznia 2019 r.</b>	(692)
Amortyzacja za okres	(3)
Sprzedaż	
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	(695)
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości nadziei 1 stycznia 2020 r.</b>	(695)
Amortyzacja za okres	-
Sprzedaż	
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	(695)

<i>w tysiącach złotych</i>	Oprogramowanie
<b>Wartość netto</b>	
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	3
Na dzień 31 grudnia 2019 r.	-
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	-
Na dzień 31 grudnia 2020 r.	-

**Amortyzacja wartości niematerialnych**

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

**6.11. Nieruchomości inwestycyjne**

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

w tysiącach złotych	Wartość godziwa
<b>Wartość netto na początek 2019 roku</b>	<b>4 666</b>
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-
Przeniesienie z zapasów	228
Zmiana wartości godziwej	3
<b>Wartość netto na koniec 2019 roku</b>	<b>4 897</b>
<b>Wartość netto na początek 2020 roku</b>	<b>4 897</b>
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-
Przeniesienie do zapasów	(222)
Zmiana wartości godziwej	-
<b>Wartość netto na koniec 2020 roku</b>	<b>4 675</b>

w tysiącach złotych	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
<b>Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	20	41
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	5	10
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i kosztami utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	-

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- Grunty w Lublinie przy ul. Łukasza Rodakiewicza (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6);
- Mieszkanie w Lublinie przy ul. Przyjaźni.

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

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

W przedstawionych przez rzeczoznawców majątkowych operatach, wykorzystanych w ewidencji księgowej przez Spółkę, stosowano metodę korygowania ceny średniej - podejście porównawcze.

Przy zastosowaniu wyceny metodą porównawczą przyjęto poniższe kluczowe założenia:

Kluczowe założenia	Wartości	Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Lokalizacja	40%	Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.
Otoczenie i sąsiedztwo	15%	
Dostępność komunikacyjna	15%	
Przeznaczenie gruntu	15%	
Powierzchnia gruntu	10%	
Prawo władania nieruchomością	5%	

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

W latach 2019-2020 Spółka nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych, które stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i umów leasingu finansowego.

#### 6.12. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
Pożyczki udzielone	32 041	5 653
Udziały w jednostkach powiązanych	20 382	10 431
	<b>52 423</b>	<b>16 084</b>

#### Pożyczki udzielone

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	35	233
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	4 330	818
ZIELONE TARASY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.	73	369
ENERGY PRIME Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.	236	279
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	21
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	10 299	-
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.	4	1 195
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.	1 304	1 416
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.	-	1
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.	4 689	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.	5 152	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k.	5 877	1 015
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.	-	22
WIKANA SOBA Sp. z o.o.	-	250
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	35	34
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	3	-
WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k.	4	-
<b>Razem</b>	<b>32 041</b>	<b>5 653</b>

Spółka posiada udziały w spółkach zależnych. Procentowe zestawienie udziałów w poszczególnych jednostkach zależnych prezentuje nota 6.34.

#### Wartość udziałów w spółkach zależnych

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	10 206	201
Dopłaty do kapitału BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	5 530	5 530
WIKANA PROJECT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	6 503	6 503
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji	2 000	2 000

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Dopłaty do kapitału WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji	2 000	2 000
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	51	51
Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasz Dom” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	355	355
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	101	101
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	50	50
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE S.K.A.	50	50
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.	55	55
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.	51	51
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.	57	57
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	51	51
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.	51	51
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.	57	57
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.	51	51
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.	50	50
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	5	5
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.	6	6
ENERGY PRIME Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.	11	6
ZIELONE TARASY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.	222	123
WIKANA AGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.	5	5
WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.	5	5
WIKANA SOBA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.	-	5
WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k.	5	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KLONOWE OSIEDLE Sp.k.	5	-
Odpis aktualizujący WIKANA PROJECT Sp. z o.o. (w związku z połączeniem spółek zależnych)	(2 988)	(2 988)
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	(51)	-
ZIELONE TARASY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.	(62)	-
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.	(50)	-
Odpis aktualizujący WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji	(4 000)	(4 000)
<b>Razem</b>	<b>20 382</b>	<b>10 431</b>

### 6.13. Krótkoterminowe aktywa finansowe (pożyczki udzielone)

Spółka w latach 2019–2020 i na dzień bilansowy kończący te okresy nie posiadała krótkoterminowych aktywów finansowych z tytułu udzielonych pożyczek.

### 6.14. Pozostałe aktywa długoterminowe

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
Pozostałe należności z tytułu obrotu wierzytelnościami ze spółkami zależnymi	-	-
Wpłacone wkłady partycypacji w TBS	330	330
	<b>330</b>	<b>330</b>

### 6.15. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Spółka w latach 2019–2020 nie posiadała aktywów trwałych dostępnych do sprzedaży.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.



**6.16. Podatek odroczony**

Aktywa oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego utworzono do wszystkich różnic przejściowych, w odniesieniu do poniższych pozycji aktywów i zobowiązań:

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-gru-20	31-gru-19	31-gru-20	31-gru-19	31-gru-20	31-gru-19
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(643)	(643)	(643)	(643)
Odpisy zapasów i środków trwałych	13	21	-	-	13	21
Świadczenie pracownicze	11	14	-	-	11	14
Odpisy na należności	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	6	-	-	-	6	-
Udziały i akcje	760	760	-	-	760	760
Niewypłacone wynagrodzenia	11	11	-	-	11	11
Naliczone kary umowne	-	-	-	(1)	-	(1)
Odsetki należne	-	-	(90)	(86)	(90)	(86)
Odsetki naliczone	350	445	-	-	350	445
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	-	486	-	-	-	486
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(760)	(760)	-	-	(760)	(760)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	391	977	(733)	(730)	(342)	247
Kompensata	(391)	(730)	391	730	-	-
<b>Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie</b>	<b>-</b>	<b>247</b>	<b>(342)</b>	<b>-</b>	<b>(342)</b>	<b>247</b>

**Zmiana różnic przejściowych w okresie sprawozdawczym**

w tysiącach złotych	Zmiana różnic przejściowych		
	Stan na 31-12-2019	ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-12-2020
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	(643)	-	(643)
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	-	6	6
Udziały i akcje	760	-	760
Odsetki naliczone	445	(95)	350
Świadczenia pracownicze	14	(3)	11
Niewypłacone wynagrodzenia	11	-	11
Odpisy zapasów i środków trwałych	21	(8)	13
Naliczone kary umowne	(1)	1	-
Odsetki należne	(86)	(4)	(90)
Strata podatkowa	486	(486)	-
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(760)	-	(760)
	247	(589)	(342)

**Zmiana różnic przejściowych w okresie sprawozdawczym**

w tysiącach złotych	Stan na 31-12-2018	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-12-2019
Rzeczowe aktywa trwałe	(1)	1	-
Nieruchomości inwestycyjne	(640)	(3)	(643)
Zobowiązania	-	-	-
Należności	2	(2)	-
Udziały i akcje	760	-	760
Odsetki naliczone	492	(47)	445
Świadczenia pracownicze	10	4	14
Niewypłacone wynagrodzenia	12	(1)	11
Odpisy zapasów i środków trwałych	20	1	21
Naliczone kary umowne	(1)	-	(1)
Odsetki należne	(181)	95	(86)
Strata podatkowa	1845	(1 359)	486
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(2 318)	1 558	(760)
	-	247-	247

Spółka za lata 2019-2020 nie wygenerowała straty podatkowej, możliwej do rozliczenia w następnych okresach. Spółka w sprawozdaniu finansowym aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje z rezerwą na podatek odroczonego.

**6.17. Zapasy**

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
Produkty w toku	27 439	19 541
Wyroby gotowe	-	-
	<b>27 439</b>	<b>19 541</b>

Na dzień 31 grudnia 2020 roku w zapasach Spółka skapitalizowała koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie o tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: o tys. zł).

**Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2020 roku**

w tysiącach złotych	Produkty w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	354	-
Inwestycja Lublin Niecała	4 089	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	210	-
Inwestycja Lublin Wikana Residence	14 112	-
Inwestycja Świdnik Klonowe Osiedle	7 441	-
Inwestycja Lublin ul. Orzechowa	1 233	-
	<b>27 439</b>	-

Zarząd zweryfikował wartość na dzień 31 grudnia 2020 roku gruntów posiadanych przez Spółkę stwierdzając, że nie nastąpiła utrata ich wartości.

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 31 grudnia 2020 roku stwierdzając, że nie nastąpiła utrata ich wartości ponieważ:

- 1) wartość gruntów ujawniona w sprawozdaniu jest niższa od ich bieżącej wartości rynkowej,
- 2) inwestycje realizowane na tych gruntach pozwolą na uzyskanie dodatniej rentowności.

Spółka na dzień 31 grudnia 2020 roku nie posiadała wyrobów gotowych. Wartość odpisu z tytułu utraty wartości wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2020 r. wyniosła o tys. zł. (na dzień 31 grudnia 2019 r. wyniosła o tys. zł).

W 2020 roku przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 223 tys. zł (w 2019 roku o tys. zł).

Wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów w roku 2020 wyniosła 67 tys. zł (w 2019 r.: 67 tys. zł). Zarówno w 2020 r., jak i 2019 roku Spółka nie dokonała odwrócenia odpisów w związku ze wzrostem wartości zapasów.

#### 6.18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
Należności z tytułu dostaw i usług	838	4 955
Pozostałe należności	1 372	1 274
Należności z tytułu podatków	1 371	1 560
Rozliczenia międzyokresowe	23	27
	<b>3 604</b>	<b>7 816</b>

W pozycji pozostałe należności Spółka prezentuje m. in. wierzytelności nabyte od spółek zależnych na kwotę 567 tys. zł.

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna na dzień 31 grudnia 2020 wynoszą o tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: o tys. zł).

Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności z tytułu utraty wartości wyniósł na dzień 31 grudnia 2020 r.: 33 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: o tys. zł). Szczegółowe informacje dotyczące odpisów aktualizujących należności przedstawiono w nocie 6.29.

#### 6.19. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	2 662	114
Rachunki powiernicze	-	-
Pozostałe	-	-
	<b>2 662</b>	<b>114</b>

Środki na rachunkach bankowych były utrzymywane na rachunkach płatnych na żądanie i lokatach typu overnight i terminowych. Na dzień 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2020 r. Spółka nie posiadała środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania. Nie występują różnice pomiędzy klasyfikacją bilansową środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, a ich klasyfikacją dla celów sprawozdania z przepływów pieniężnych.

#### 6.20. Akcje i akcjonariat

##### Kapitał zakładowy

	31-gru-20	31-gru-19
Liczba akcji na początek okresu (kapitał w pełni opłacony)	20 014 797	20 014 797
- w tym akcje własne	237 006	-
Nabycie akcji własnych	22 727	237 006
Umorzenie akcji	(249 733)	-
Zbycie akcji własnych	-	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	2,00	2,00
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	19 765 064	20 014 797
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	2,00	2,00

Na dzień 1 stycznia 2020 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 40 029 594,00 złotych i dzielił się na :

- 16 766 559 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 2,00 zł każda akcja,
- 3 248 238 akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 2,00 zł każda akcja.

W związku z:

- podjęciem w dniu 25 czerwca 2020 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwały nr 16/VI/2020 w sprawie umorzenia akcji własnych, nabytych w tym celu na podstawie upoważnienia zawartego w uchwale Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

nr 20/VI/2019 z dnia 28 czerwca 2019 (szczegóły: raport bieżący nr 21/2019/K, nr 31/2019 i nr 8/2020), oraz uchwały nr 17/VI/2020 w sprawie obniżenia kapitału zakładowego Spółki i zmiany § 10 ust. 1 Statutu Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 18/2020),

- i zarejestrowaniem w związku z powyższym w dniu 4 sierpnia 2020 r. przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, obniżenia kapitału zakładowego Spółki w związku z umorzeniem akcji własnych (szczegóły: raport bieżący nr 23/2020),

kapitał zakładowy Spółki wynosi 39 530 128,00 zł i dzieli się na:

- 16 753 832 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 2,00 zł każda akcja,
- 3 011 232 akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 2,00 zł każda akcja.

#### Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2020 r. oraz na dzień sporządzenia/przekazania niniejszego sprawozdania

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem <sup>1*</sup>	13 009 766	13 009 766	26 019 532	65,82%	65,82%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,16%	8,16%
Sanwil Holding S.A.***	1 254 728	1 254 728	2 509 456	6,35%	6,35%
Inne podmioty	3 888 570	3 888 570	7 777 140	19,63%	19,63%
<b>RAZEM:</b>	<b>19 765 064</b>	<b>19 765 064</b>	<b>39 530 128</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 16.01.2020 r. oraz obniżeniem kapitału zakładowego zarejestrowanym w dniu 04.08.2020 r.

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

\*\*\* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 09.12.2020 r.

#### Zmiany w strukturze akcjonariatu WIKANA S.A. w i po okresie sprawozdawczym

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 27 listopada 2020 r., do dnia publikacji niniejszego raportu, jedyna zmiana, jaka miała miejsce w strukturze znaczących akcjonariuszy Spółki, zgodnie z powiadomieniem otrzymanym przez Spółkę w dniu 9 grudnia 2020 r., polegała na zbyciu w dniu 4 grudnia 2020 r. przez Sanwil Holding S.A. 50 000 akcji Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 44/2020 z 9 grudnia 2020 r.).

#### Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu Spółka nie wypłacała dywidendy.

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. Spółka nie wypłacała dywidendy.

#### Zmiany w kapitałach – kapitał zapasowy

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
<b>Stan na początek</b>	64 767	67 067
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia (przeznaczenie na kapitał rezerwowy)	-	(2 300)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>64 767</b>	<b>64 767</b>

**6.21. Zysk przypadający na jedną akcję****Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję za okres zakończony 31.12.2020**

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2019 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-18 31-gru-18
Podstawowy zysk/(strata)	9 259	503

oraz średnią ważoną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zaprezentowaną poniżej:

**Średnia ważona liczba akcji zwykłych**

	31-gru-20	31-gru-19
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	20 014 797	20 014 797
Podwyższenie kapitału	-	-
Umorzenie akcji	(249 733)	-
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	19 765 064	20 014 797
	31-gru-20	31-gru-19
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	19 912 851	20 014 797
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	19 765 064	20 014 797
<b>Podstawowy(a) zysk (strata) na jedną akcję w zł</b>	<b>0,47</b>	<b>0,03</b>
<b>Rozwodniony(a) zysk (strata) na jedną akcję w zł</b>	<b>0,47</b>	<b>0,03</b>

**6.22. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek**

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

<b>Kredyty i pożyczki wg rodzaju</b>	<b>31-gru-20</b>	<b>31-gru-19</b>
<i>w tysiącach złotych</i>		
Kredyty bankowe	-	-
Pożyczki	24 100	14 548
w tym:		
część krótkoterminowa	14 439	12 297
część długoterminowa	9 661	2 251
<b>Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty</b>	<b>31-gru-20</b>	<b>31-gru-19</b>
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	14 439	12 297
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	9 661	2 251
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>24 100</b>	<b>14 548</b>
<b>Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)</b>	<b>31-gru-20</b>	<b>31-gru-19</b>
<i>w tysiącach złotych</i>		
w walucie polskiej	24 100	14 548
w walutach obcych	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>24 100</b>	<b>14 548</b>

Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	przyznana kwota pożyczki w tys. PLN	kwota zadłużenia w tys. PLN	termin spłaty	oprocentowanie	zabezpieczenia
Palametra Holdings Limited (wcześniej Renale Management Limited)	13.09.2013	3 530	4 252	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	150	220	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Palametra Holdings Limited (wcześniej Ipnihome Limited)	30.10.2012	1 300	1 514	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	100	147	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	21.11.2013	700	802	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
	03.07.2013	357	408	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
	23.11.2020	2 400	2 413	30.06.2021	Stałe	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
VALUE FIZ	31.08.2017	4 300	4 554	31.12.2021	Stałe	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Polski Fundusz Rozwoju S.A.	29.04.2020	129	129	29.04.2022	Brak	-
<b>Razem</b>		<b>12 966</b>	<b>14 439</b>			



Zestawienie pożyczek od podmiotów z Grupy Kapitałowej WIKANA

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	kwota zadłużenia w tys. PLN	oprocentowanie	termin spłaty	zabezpieczenia
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.	01.07.2014	910	Zmienne	31.12.2030	weksel własny in blanco
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	01.07.2014	4 049	Zmienne	31.12.2030	weksel własny in blanco
WIKANA PROJECT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	01.07.2014	4 702	Zmienne	31.12.2030	weksel własny in blanco
<b>Razem</b>		<b>9 661</b>			

## 6.23. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu</b>	-	-
Koszty emisji na początek okresu	-	-
Wpływy z emisji obligacji	22 000	-
Koszty emisji w prezentowanym okresie	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	22 000	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-
Naliczone odsetki w okresie	12	-
Spłata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	-	-
Spłata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	-	-
Wykup obligacji	-	-
<b>Razem</b>	<b>22 012</b>	-
Część krótkoterminowa	12	-
Część długoterminowa	22 000	-
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>22 012</b>	-

## Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii C wyemitowane przez WIKANA SPÓŁKA AKCYJNA	22 000	Oprocentowanie stałe	Obligacje niezabezpieczone	31.12.2022

## Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
do 12 miesięcy	12	-
powyżej 1 roku do 3 lat	22 000	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji</b>	<b>22 012</b>	-

## 6.24. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
<b>Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu</b>	<b>407</b>	<b>371</b>
Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu – MSSF 16	334	371
Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu – pozostałe	73	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu</b>	<b>159</b>	<b>108</b>
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu – MSSF 16	111	108
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu – pozostałe	48	-
<b>Razem</b>	<b>566</b>	<b>479</b>

## 6.25. Zmiany wartości bilansowych zobowiązań związanych z finansowaniem działalności jednostki

	Pożyczki/kredyty długoterminowe	Pożyczki/kredyty krótkoterminowe	Obligacje	Leasing	Razem
<b>Wartość na początek okresu</b>	<b>2 251</b>	<b>12 297</b>	<b>-</b>	<b>479</b>	<b>15 027</b>
Zmiany pieniężne (spłaty/zaciągnięcia kapitału/odsetek)	7 340	1 460	22 000	121	30 921
Zmiany niepieniężne - Zwiększenia (np. naliczenia odsetek)	70	689	12	(34)	737
Zmiany niepieniężne - kompensaty	-	(7)	-	-	(7)
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>9 661</b>	<b>14 439</b>	<b>22 012</b>	<b>566</b>	<b>46 678</b>

## 6.26. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów stanowią potencjalną korzyść jaką spółka uzyskała z tytułu zakupu po cenie niższej od nominalnej wierzytelności od jednostki powiązanej.

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
Osiedle Marina	-	5
Pozostałe	-	-
	-	5

## 6.27. Rezerwy

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2020 r.	-	-	76	76
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	-	(16)	(16)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>60</b>	<b>60</b>
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	-	-	60	60
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76</b>	<b>76</b>
Część długoterminowa	-	-	1	1
Część krótkoterminowa	-	-	75	75

Rezerwa na zobowiązania prawne obejmuje wartość ewentualnych kar, którymi może zostać obciążona Spółka z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50% (w ocenie Zarządu Spółki) oraz sprawy sądowe prowadzone przeciw Spółce, w przypadku których prawdopodobieństwo zakończenia się powodzeniem jest mniejsze niż 50% (w ocenie Zarządu Spółki).

Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Zarządu Spółki oraz na podstawie historycznych doświadczeń.

Daty realizacji rezerw na kary i straty oraz sprawy sądowe nie są możliwe do oszacowania, przy czym istnieje duże prawdopodobieństwo ich realizacji w przeciągu 12 miesięcy od daty bilansowej.

## Postępowania sądowe

Spółka jest stroną postępowań sądowych zawisłych przed sądami powszechnymi. Na dzień 31 grudnia 2020 r. Spółka dokonała oszacowania ryzyka przegrania toczących się postępowań sądowych w oparciu o status spraw i posiadane materiały dowodowe. Ze względu na fakt, że ujawnienie firm stron powodowych sporów, przedmiotów i wartości przedmiotów sporów, w ocenie Zarządu narazi Spółkę na osłabienie pozycji negocjacyjnej w toczących się postępowaniach, Spółka nie ujawnia danych dotyczących toczących się postępowań.

## 6.28. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	-	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>3 595</b>	<b>1 884</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 044	380
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	31	42
Zobowiązania publicznoprawne	70	146
Pozostałe zobowiązania	1 450	1 316
<b>Razem</b>	<b>3 595</b>	<b>1 884</b>

Kaucje zatrzymywane są przez Spółkę na okres trzech lat od momentu oddania inwestycji, poprzez dokonanie odpowiednio mniejszej płatności dla generalnego wykonawcy. Służą one zaspokojeniu ewentualnych roszczeń i kosztów związanych z naprawą oddanych do użytkowania budynków.

Pozostałe zobowiązania obejmują również zobowiązania Spółki z tytułu wynagrodzeń oraz pozostałe rozrachunki z pracownikami

## 6.29. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem kursowym

## Klasyfikacja aktywów do kategorii instrumentów finansowych

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
<b>Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie - powiązane</b>	<b>32 867</b>	<b>10 593</b>
Pożyczka	32 041	5 653
Należności z tytułu dostaw i usług	826	4 940
<b>Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie - pozostałe</b>	<b>2 675</b>	<b>129</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	12	15
Pożyczka	-	-
Środki pieniężne	2 663	114
<b>Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie - razem</b>	<b>35 542</b>	<b>10 722</b>

## Klasyfikacja zobowiązań finansowych do kategorii instrumentów finansowych

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</b>	<b>48 187</b>	<b>14 970</b>
kredyty bankowe i pożyczki	24 100	14 548
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 044	380
obligacje	22 012	-
kaucje	31	42
<b>Razem</b>	<b>48 187</b>	<b>14 970</b>

**Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w zysku lub stracie w podziale na kategorie instrumentów finansowych**

Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej								
31-gru-20	Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu				Razem
	Pożyczki	Należności z tytułu dostaw i usług	Udziały w jednostkach zależnych	Kredyty bankowe i pożyczki	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Obligacje	Leasing	
w tysiącach złotych								
Przychody/koszty z tytułu odsetek ujęte w:	160	-	-	(759)	-	(12)	(5)	(616)
Przychodach finansowych	160	-	-	-	-	-	-	160
Kosztach finansowych	-	-	-	(759)	-	(12)	(5)	(776)
Utworzenie odpisów aktualizujących ujęte w:	-	(33)	(163)	-	-	-	-	(196)
Kosztach finansowych	-	-	(163)	-	-	-	-	(163)
Pozostałych kosztach operacyjnych	-	(33)	-	-	-	-	-	(33)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	160	(33)	(163)	(759)	-	(12)	(5)	(812)

31-gru-19	Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie			Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu					
	Pożyczki	Należności z tytułu dostaw i usług	Środki pieniężne	Kredyty bankowe i pożyczki	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Obligacje	Kaucje	Leasing	Razem
w tysiącach złotych									
Przychody/koszty z tytułu odsetek ujęte w:	390	-	-	(902)	(1)	-	-	-	(513)
Przychodach finansowych	390	-	-	-	-	-	-	-	390
Kosztach finansowych	-	-	-	(902)	(1)	-	-	-	(903)
Utworzenie odpisów aktualizujących ujęte w:	-	-	-	-	61	-	-	-	61
Pozostałych przychodach operacyjnych	-	-	-	-	61	-	-	-	-
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	390	-	-	(902)	60	-	-	-	(452)



**Przyjęte przez Spółkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym**

Spółka zarządza wszystkimi opisanymi poniżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności. Celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest ograniczenie strat Spółki mogących wynikać z niewypłacalności klientów. Cel ten jest realizowany poprzez bieżące monitorowanie wiarygodności kredytowej klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Spółki przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 2 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Spółki. Spółka nie stosuje zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut.

**Ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi**

Spółka alokuje okresowo wolne środki pieniężne zgodnie z wymogami zachowania płynności finansowej i ograniczonego ryzyka oraz w celu ochrony kapitału.

Spółka powierza środki pieniężne instytucjom, które działają w sektorze finansowym. Podmiotami tymi są wyłącznie banki, które dysponują odpowiednim kapitałem własnym oraz silną i ustabilizowaną pozycją rynkową. Spółka na bieżąco monitoruje ryzyko kredytowe z tego tytułu poprzez ciągłą weryfikację kondycji finansowej oraz utrzymywanie odpowiednio niskiego poziomu koncentracji w poszczególnych instytucjach finansowych.

**Ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług**

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na 31 grudnia 2019 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

w tysiącach złotych	Wartość brutto	31-gru-20	
		Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	785	-	785
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	24	-	24
180-360 dni	10	-	10
powyżej 360 dni	52	(33)	19
	<b>871</b>	<b>(33)</b>	<b>838</b>

  

w tysiącach złotych	Wartość brutto	31-gru-19	
		Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	3 645	-	3 645
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	426	-	426
180-360 dni	224	-	224
powyżej 360 dni	660	-	660
	<b>4 955</b>	<b>-</b>	<b>4 955</b>

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2020 oraz 2019 przedstawiono poniżej:

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
Stan na początek okresu	-	10
Zmiana odpisu aktualizującego	(33)	(10)
Stan na koniec okresu	<b>(33)</b>	-

**Ryzyko stopy procentowej**

Spółka posiada zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2020, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Poniższa tabela prezentuje salda zobowiązań na koniec okresów z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji w podziale na instrumenty o stałym i zmiennym oprocentowaniu.

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	-	-
Pożyczki o stałym oprocentowaniu	7 096	5 276
Pożyczki o zmiennym oprocentowaniu	17 004	9 272
Obligacje o stałym oprocentowaniu	22 012	-
<b>Razem o stałym oprocentowaniu</b>	<b>29 108</b>	<b>5 276</b>
<b>Razem o zmiennym oprocentowaniu</b>	<b>17 004</b>	<b>9 272</b>

**Analiza wrażliwości Spółki na zmiany stóp procentowych**

Zmiana stóp procentowych o 1 punkt procentowy spowodowałaby zmianę wyniku finansowego przed opodatkowaniem o kwoty przedstawione poniżej. Poniższa analiza opiera się na założeniu, że inne zmienne, w szczególności kursy walut obcych pozostaną niezmienione.

w tysiącach złotych	31-gru-20		31-gru-19	
	wzrost 1%	spadek 1%	wzrost 1%	spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(152)	152	(27)	27

**Ryzyko kursowe**

Ryzyko kursowe nie występuje w Spółce. Wszystkie transakcje zawierane są w złotych polskich. Udzielone pożyczki i przyznane kredyty także denominowane są w złotych polskich. Spółka nie posiada należności ani zobowiązań denominowanych w walutach obcych. Spółka nie posiada także środków pieniężnych w walutach obcych.

**Ryzyko płynności**

Płynność finansowa jest monitorowana w Spółce na bieżąco. Dotyczy to zarówno płynności w okresie kilku następnych dni, jak i okresu kilku najbliższych lat.

Zarząd Spółki dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej Jednostki w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

Podstawowym celem analizy było określenie źródeł spłaty zobowiązań krótkoterminowych Spółki, wynikających m. in. z tytułu zaciągniętych pożyczek oraz zobowiązań handlowych (w tym zobowiązań przeterminowanych).

Na dzień 31.12.2020 r. łączna kwota zobowiązań Jednostki przypadających do spłaty w 2021 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw wynosi 18 205 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych pożyczek oraz zobowiązania handlowe. W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 18 265 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota do 18 205 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę rezerw i przychodów przyszłych okresów.

W wyniku dokonanej analizy Zarząd Spółki określił że głównym źródłem spłaty zobowiązań krótkoterminowych będą nadwyżki gotówki generowanej z transakcji ze spółkami zależnymi w ramach Grupy Kapitałowej WIKANA. Ze względu na fakt, że zadłużenie Spółki wykorzystywane jest w znacznej części do finansowania spółek zależnych (np. spółki celowe realizujące projekty deweloperskie) naturalnym jest fakt, iż będą one w znacznym stopniu partycypować w jego obsłudze. Spółka będzie pozyskiwać środki finansowe ze spółek należących do jej Grupy Kapitałowej, m.in. w ramach pożyczek.

Zdaniem Zarządu Spółki nie ma istotnego zagrożenia działalności Jednostki w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd Spółki jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić odpowiednie środki finansowe do

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

#### Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku.

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

#### Zarządzanie kapitałem

Spółka definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Spółkę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem.

Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2020 roku 44,77% (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 64,4%). Spółka zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego.

Ponadto, Spółka zarządza kapitałem własnym w taki sposób, aby utrzymywać bezpieczny poziom relacji kapitału własnego do długu. Spółka nie dokonywała w ostatnich latach wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy.

### 6.30. Leasing Operacyjny

Płatności z tytułu nieodwoływalnych umów leasingu operacyjnego kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
do roku	-	-
1 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
	-	-

\* Spółka na dzień 01.01.2019 po raz pierwszy zastosowała MSSF 16. W wyniku jego zastosowania Spółka zidentyfikowała aktywa z tytułu praw do użytkowania lokalu (siedziby firmy). Spółka zaprezentowała zobowiązania z tytułu umowy najmu tego lokalu jako leasing finansowy, odpowiednio w części długo- i krótkoterminowej. Przed dniem 01.01.2019 spółka traktowała ww. zobowiązania jako leasing operacyjny, prezentując je w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego. Szczegółowy opis skutków wdrożenia MSSF 16 został zaprezentowany w notce 5.4.

#### Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingodawcą

Spółka wynajęła nieruchomość inwestycyjną położoną w Lublinie przy ul. Przyjaźni w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota 6.11). Płatności z tytułu nieodwołalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
do roku	8	28
1 do 5 lat	33	36
powyżej 5 lat	42	45
	83	109

### 6.31. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim przyszłych zobowiązań z tytułu zakupu gruntów na podstawie podpisanych umów przedwstępnych.

Całkowita kwota zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi o tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: o tys. zł). Inwestycje deweloperskie są realizowane za pośrednictwem spółek celowych.

### 6.32. Zobowiązania warunkowe

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Zarząd Spółki stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

#### **Udzielone poręczenia i gwarancje**

W dniu 16 grudnia 2011 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego spółce zależnej WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A. (obecnie: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.) obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 16 grudnia 2011 roku umowy leasingu kapitałowego pomiędzy WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A. (obecnie: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.) a BFL Nieruchomości Sp. z o.o. (obecnie: PKO Leasing Sp. z o.o.). Na dzień 31.12.2020 roku zobowiązanie z tytułu umowy leasingu wynosi 3 002 tys. zł.

W dniu 27 czerwca 2012 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego spółce zależnej WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A. (obecnie: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.) obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 27 czerwca 2012 roku umowy leasingu operacyjnego pomiędzy WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A. (obecnie: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.) a Bankowy Leasing Sp. z o.o. (obecnie: PKO Leasing Sp. z o.o.). Na dzień 31.12.2020 roku zobowiązanie z tytułu umowy leasingu wynosi 6 070 tys. zł.

W dniu 30 października 2015 roku Spółka udzieliła poręczenia do kwoty 33 000 tys. zł spółce zależnej WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu wyemitowanych w dniu 16 października 2015 roku obligacji serii B przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. Na dzień 31.12.2020 roku zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji wynosi 22 000 tys. zł. W dniu 5 stycznia 2021 r. spółka zależna WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. dokonała wykupu obligacji serii B, zgodnie z otrzymanymi w dniu 4 stycznia 2021 r., podpisanymi przez jedynego obligatariusza, posiadającego wyemitowane przez ww. spółkę obligacje, stosownymi dokumentami dotyczącymi zmiany warunków emisji Obligacji polegającymi na zmianie terminu wykupu 22 000 sztuk Obligacji z określonego na dzień 31 grudnia 2020 r. na dzień 5 stycznia 2021 r. oraz na aktualizacji zapisów wynikających z powyższej zmiany (raport bieżący nr 2/2021).

#### **Spory prawne**

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, na dzień sporządzenia tego sprawozdania, Emitent jest stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 5 528 tys. zł, z czego:

- 4 580 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki. Postępowaniem o najwyższej wartości jest postępowanie wszczęte przez Spółkę w dniu 17 marca 2014 r. przeciwko ABM Greiffenberger Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. W dniu 23 grudnia 2014 r. Spółka zmodyfikowała podstawę prawną pozwu, żądając od pozwanej spółki zwrotu nienależnego świadczenia w kwocie: 4 398 tys. zł. Powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 948 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych. Najwyższą wartość w tej grupie przedstawia pozew otrzymany przez Spółkę w dniu 06 marca 2014 r. o zapłatę kwoty: 504 tys. zł na rzecz spółki prawa handlowego, której danych Spółka nie udostępnia z uwagi na ochronę dobra, jakim jest niepogarszanie sytuacji procesowej Spółki. Powództwo oceniane jest jako niezasadne.

Zdaniem Zarządu ryzyko niekorzystnego rozstrzygnięcia powyższych sporów dotyczących zobowiązań Spółki z tytułu wykonania umów cywilnoprawnych, jest mniejsza niż 50% i w związku z tym nie utworzono rezerwy na powyższe ryzyka.

Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych, na które utworzono rezerwy znajdują się w nocie 6.26.

### **6.33. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej**

Spółka, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, wypłaca kadry kierowniczej wynagrodzenia na podstawie umowy o świadczenie usług i wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu.

#### Wynagrodzenie kadry kierowniczej

w tysiącach złotych	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
Piotr Kwaśniewski (od 02.04.2019 r.)	248	135
Agnieszka Maliszewska (do 31.05.2019)	-	10
Paweł Chołota	103	83
<b>Wynagrodzenie kadry kierowniczej</b>	<b>351</b>	<b>228</b>

#### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
Adam Buchajski	30	30
Krzysztof Misiak	30	30
Patrycja Wojtczyk	30	30
Anna Kułach	30	30
Marcin Marczuk	30	30
<b>Wynagrodzenie Rady Nadzorczej</b>	<b>150</b>	<b>150</b>

### 6.34. Transakcje z podmiotami powiązanymi

#### Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19	31-gru-20	31-gru-19
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>				
TBS "Nasz Dom" Sp. z o.o.	180	192	44	-
ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	35	35	9	294
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	128	286	30	92
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	81	102	23	273
ENERGY PRIME Sp. z o.o.	13	13	3	89
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.	119	142	25	24
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	58	66	10	164
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	39	42	9	20
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.	1 065	195	101	99
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k.	37	33	9	72
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.	766	273	249	2 220
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	363	166	128	113
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.	315	58	39	1 003

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.	35	199	5	151
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	141	181	34	60
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.	134	1 417	25	38
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.	41	653	5	112
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.	44	89	13	8
WIKANA ERGO Sp. z o.o. RESIDENCE Sp.K.	22	-	9	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KLONOWE OSIEDLE Sp.k.	3	-	3	-
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	12	13	8	3
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	11	10	2	46
WIKANA SOBA Sp. z o.o.	12	10	-	2
WIKANA AGO Sp. z o.o.	10	10	38	28
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	10	10	38	28

<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>3 674</b>	<b>4 207</b>	<b>859</b>	<b>4 939</b>
-----------------------------------	--------------	--------------	------------	--------------

\*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19	31-gru-20	31-gru-19
<b>Zakup produktów i usług</b>				
TBS "Nasz Dom" Sp. z o.o.	-	70	2	2
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	345	-	280	-
WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp. K.	8 005	-	1 658	-
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	349	280	39	33
Agnieszka Buchajska	209	199	4	2
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>8 908</b>	<b>549</b>	<b>1 983</b>	<b>37</b>

\*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-19	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	31-gru-20
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)</b>						
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	233	-	(203)	5	-	35
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	818	4 181	(686)	17	-	4 330
ENERGY PRIME Sp. z o.o.	279	-	(49)	6	-	236
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	21	-	-	-	(21)	-
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	-	10 296	-	3	-	10 299
ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	369	10	(313)	7	-	73
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.	1 195	250	(1 400)	27	(68)	4
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k..	1 416	200	(344)	32	-	1 304

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.



WIKANA SOBA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	250	10	(260)	5	(5)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.	-	5 240	(100)	12	-	5 152
WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k.	-	6 322	(6 322)	17	(13)	4
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.	1	-	-	-	(1)	-
WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	3	-	-	-	3
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.	22	-	-	-	(22)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.	-	4 718	(30)	1	-	4 689
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	34	-	-	1	-	35
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k.	1 015	4 964	(130)	28	-	5 877
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>5 653</b>	<b>36 194</b>	<b>(9 837)</b>	<b>161</b>	<b>(130)</b>	<b>32 041</b>

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	31-gru-19	Zaciągnięcia	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	31-gru-20
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	1 098	3 850	(266)	20	-	4 702
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.	-	1 170	(273)	13	-	910
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	-	30	(30)	-	-	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.	-	140	(140)	-	-	-
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	26	4 165	(150)	34	(26)	4 049
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	1 126	-	(1 117)	3	(12)	-
Sanwil Holding S.A.	1 155	2 400	-	75	(7)	3 623
Palametra Holdings Limited	5 866	-	-	267	-	6 133
VALUE FIZ	5 276	-	-	346	(1 068)	4 554
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>14 548</b>	<b>11 755</b>	<b>(1 976)</b>	<b>758</b>	<b>(1 113)</b>	<b>23 971</b>

### 6.35. Podmioty zależne

#### Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

Jednostki zależne	Udział %	
	31-gru-20	31-gru-19
WIKANA AGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k.	100%	0%
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.*	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji	100%	100%
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KLONOWE OSIEDLE Sp.k.	100%	0%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k.	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.	100%	100%
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.	100%	100%
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA SOBA Sp. z o.o.	0%	100%

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o.	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	100%	100%
ENERGY PRIME Sp. z o.o. (dawniej: BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o1 S.K.A.)	100%	100%
ZIELONE TARASY Sp. z o.o. (dawniej: ZIELONE TARASY S.A.)	100%	100%

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

Segment  
deweloperski

Segment najmu powierzchni

Segment wytwarzania energii  
z odnawialnych źródeł energii

W dniu 11 lutego 2021 r. właściwy sąd rejestrowy dokonał rejestracji w rejestrze przedsiębiorców spółki pod firmą EJENDOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

### 6.36. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 31 grudnia 2020 roku: 4,6148 EUR/PLN (na 31 grudnia 2019 r.: 4,2585 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2020 roku 4,4742 EUR/PLN (w 2019 r.: 4, 3018EUR/PLN).

#### Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	31-gru-20		31-gru-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
<b>Aktywa razem</b>	<b>91 750</b>	<b>19 882</b>	<b>49 521</b>	<b>11 629</b>
Aktywa trwałe	58 045	12 578	22 050	5 178
Aktywa obrotowe	33 705	7 304	27 471	6 451
<b>Pasywa razem</b>	<b>91 750</b>	<b>19 882</b>	<b>49 521</b>	<b>11 629</b>
Kapitał własny	41 075	8 901	31 876	7 485
Zobowiązania długoterminowe	32 410	7 023	2 623	616
Zobowiązania krótkoterminowe	18 265	3 958	15 022	3 528

#### Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Spółki	01-sty-20 31-gru-20		01-sty-19 31-gru-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Przychody ze sprzedaży	3 088	690	3 222	749
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	1 609	360	1 868	434
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	10 853	2 426	1 834	426
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	9 849	2 201	910	211
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	9 259	2 069	503	117
Zysk/(Strata) netto	9 259	2 069	503	117
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>9 259</b>	<b>2 069</b>	<b>5</b>	<b>1</b>
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:				
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,47	0,10	0,03	0,01
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,47	0,10	0,03	0,01

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

## Poszczególne pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych

Pozycja w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych	01-sty-20 31-gru-20		01-sty-19 31-gru-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR
w tysiącach				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	4 871	1 089	749	174
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(33 210)	(7 423)	2 905	1 615
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	30 887	6 903	(492)	(2 292)
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>2 548</b>	<b>569</b>	<b>9</b>	<b>72</b>

**6.37. Istotne informacje nt. działalności Spółki w okresie 1 stycznia 2019 - 31 grudnia 2020 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.**

Za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w roku obrotowym 2020 oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, Spółka uznaje:

- otrzymanie w dniu 2 stycznia 2020 r. od większościowego akcjonariusza spółki - Value Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Warszawie („Fundusz”) podpisanego aneksu do umowy pożyczki zawartej przez Spółkę i Fundusz w dniu 31 sierpnia 2017 r., z późn. zm., zmieniającego termin spłaty pożyczki z określonego na dzień 31 grudnia 2019 r. na dzień 31 grudnia 2020 r. (raport bieżący nr 2/2020);
- ogłoszenie w dniu 13 stycznia 2020 r. „Oferty Zakupu Akcji Spółki WIKANA S.A.” (raport bieżący 4/2020);
- nabycie akcji własnych Spółki w celu umorzenia (raport bieżący nr 8/2020);
- podjęcie decyzji o utworzeniu na koniec roku obrotowego 2019 odpisów aktualizujących bilansową wartość aktywów i zamiarze ujęcia ich w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za ww. okres sprawozdawczy (raport bieżący 9/2020);
- rozprzestrzenianie się koronawirusa i pandemii COVID-19 (raporty bieżące nr 12/2020 i 15/2020),
- podjęcie w dniu 18 grudnia 2020 r. przez Zarząd Spółki uchwały w sprawie emisji 22 000 obligacji serii C (raport bieżący nr 46/2020),
- przydział obligacji serii C (raport bieżący nr 51/2020),
- otrzymanie w dniu 4 stycznia 2021 r. od większościowego akcjonariusza spółki - Value Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Warszawie („Fundusz”) podpisanego aneksu do umowy pożyczki zawartej przez Spółkę i Fundusz w dniu 31 sierpnia 2017 r., z późn. zm., zmieniającego termin spłaty pożyczki z określonego na dzień 31 grudnia 2020 r. na dzień 31 grudnia 2021 r. (raport bieżący nr 1/2021).

**6.38. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych**

W dniu 22 maja 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 388 § 1 Ksh oraz § 29 ust. 2 i § 40 ust. 3 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Wybrany podmiotem została spółka Firma Audytorska INTERFIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, przy ul. Walerego Eljasza Radzikowskiego 27/3, 31-315 Kraków, wpisana na prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego (PANA) listę firm audytorskich pod numerem 529.

Umowa ze spółką Firma Audytorska INTERFIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, przy ul. Walerego Eljasza Radzikowskiego 27/3, 31-315 Kraków o dokonanie badania została zawarta w dniu 24 lipca 2019 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2020 rok wynosi łącznie 25,8 tys. zł (przegląd półroczny 11,4 tys. zł, badanie roczne 14,4 tys. zł).

Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2019 rok wynosi łącznie 25,8 tys. zł (przegląd półroczny 11,4 tys. zł, badanie roczne 14,4 tys. zł).

**Piotr Kwaśniewski**  
/Prezes Zarządu/

**Paweł Chołota**  
/Członek Zarządu/

Lublin, 19 kwietnia 2021 roku

**Grzegorz Witek**  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/