

Grupa Kapitałowa WIKANA

Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny

za okres 01.01.2017-31.03.2017



Lublin, 30 maja 2017 r.

Spis treści

1.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	4
2.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	5
3.	Informacje o Jednostce Dominującej oraz o jednostkach zależnych objętych sprawozdaniem skonsolidowanym	6
3.1.	Dane Spółki Dominującej	6
3.2.	Podmioty Grupy Kapitałowej (jednostki konsolidowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym)	6
4.	Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	9
4.1.	Oświadczenie o zgodności z MSSF	9
4.2.	Korekta danych porównywalnych z poprzedniego okresu	9
4.3.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	10
4.4.	Istotne oceny i oszacowania	10
4.5.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe	11
4.6.	Sezonowość	11
4.7.	Zmiany zasad rachunkowości	11
4.8.	Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie	11
5.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	15
6.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	20
6.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności	20
6.2.	Przychody ze sprzedaży	23
6.3.	Nieruchomości inwestycyjne	23
6.4.	Zapasy	24
6.5.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24
6.6.	Akcje i akcjonariat	25
6.7.	Zysk przypadający na jedną akcję	25
6.8.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	26
6.9.	Zobowiązania z tytułu obligacji	30
6.10.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31
6.11.	Zobowiązania warunkowe	31
6.12.	Rezerwy	31
6.13.	Przychody przyszłych okresów	32
6.14.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej	32
6.15.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	32
6.16.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	33
7.	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	34
8.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	39
8.1.	Zapasy	39
8.2.	Rezerwy	39
8.3.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	40
9.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej	41
10.	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej	41
11.	Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym i do dnia publikacji sprawozdania	41
12.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za I kwartał 2017 r.	41
13.	Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	41
14.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	42

15.	Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej	42
16.	Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe	42
17.	Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach	42
18.	Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej	43
19.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy	44

1. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu-według średniego kursu NBP obowiązującego na 31 marca 2017 roku: 4,2198 EUR/PLN (na 31 grudnia 2016 roku: 4,4240 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I kwartału 2017 roku: 4,2891 EUR/PLN (po I kwartale 2016 r.: 4,3559 EUR/PLN).

Pozycja bilansu	31-mar-17		31-gru-16	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Aktywa razem	196 845	46 648	203 731	46 051
Aktywa trwałe	97 836	23 185	98 088	22 171
Aktywa obrotowe	99 009	23 463	105 643	23 880
Pasywa razem	196 845	46 648	203 731	46 051
Kapitał własny	48 786	11 562	45 336	10 248
Zobowiązania długoterminowe	58 974	13 975	62 089	14 034
Zobowiązania krótkoterminowe	89 085	21 111	96 306	21 769

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej	01-sty-17 31-mar-17		01-sty-16 31-mar-16	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Przychody ze sprzedaży	21 462	5 004	13 277	3 048
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	6 119	1 427	2 283	524
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	5 381	1 255	702	161
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	3 664	855	(825)	(190)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	3 464	808	(825)	(190)
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej	(14)	(3)	-	-
Całkowite dochody ogółem	3 450	805	(1 193)	(274)
Zysk (Strata) przypadająca na 1 akcję:				
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,17	0,04	(0,06)	(0,01)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,17	0,04	(0,06)	(0,01)

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych	01-sty-17 31-mar-17		01-sty-16 31-mar-16	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	9 898	2 308	(71)	(16)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(88)	(21)	110	25
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(9 490)	(2 212)	186	43
Przepływy pieniężne razem	320	75	225	52

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 30 maja 2017 roku

Marta Kruk
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

2. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu-według średniego kursu NBP obowiązującego na 31 marca 2017 roku: 4,2198 EUR/PLN (na 31 grudnia 2016 roku: 4,4240 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I kwartału 2017 roku: 4,2891 EUR/PLN (po I kwartale 2016 r.: 4,3559 EUR/PLN).

Pozycja bilansu	31-mar-17		31-gru-16	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Aktywa razem	85 556	20 275	80 751	18 253
Aktywa trwale	38 941	9 228	39 369	8 899
Aktywa obrotowe	46 615	11 047	41 382	9 354
Pasywa razem	85 556	20 275	80 751	18 253
Kapitał własny	34 650	8 211	35 149	7 945
Zobowiązania długoterminowe	39 347	9 325	28 435	6 428
Zobowiązania krótkoterminowe	11 559	2 739	17 167	3 880

Pozycja w śródrocznym skróconym sprawozdaniu jednostkowym z całkowitych dochodów Emitenta	01-sty-17 31-mar-17		01-sty-16 31-mar-16	
	PLN	EUR	PLN	PLN
<i>w tysiącach</i>				
Przychody ze sprzedaży	846	197	438	100
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	482	112	(7)	(2)
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	327	76	(102)	(24)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	(499)	(116)	(796)	(183)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	(499)	(116)	(796)	(183)
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	(499)	(116)	(796)	(183)
Zysk (Strata) przypadająca na 1 akcję:				
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	(0,02)	(0,01)	(0,04)	(0,01)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	(0,02)	(0,01)	(0,04)	(0,01)

Pozycja w śródrocznym skróconym rachunku przepływów pieniężnych	01-sty-17 31-mar-17		01-sty-16 31-mar-16	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(945)	(220)	(1 492)	(343)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(7 182)	(1 675)	931	214
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	9 799	2 285	410	94
Przepływy pieniężne razem	1 672	390	(151)	(35)

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Marta Kruk
/Członek Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2017 roku

3. Informacje o Jednostce Dominującej oraz o jednostkach zależnych objętych sprawozdaniem skonsolidowanym

3.1. Dane Spółki Dominującej

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

Głównym przedmiotem działalności Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem, zgodnie ze statutami/umowami spółek były:

- działalność deweloperska,
- wynajem powierzchni,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wytwarzanie odnawialnych źródeł energii,
- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 31 marca 2017 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanych łącznie „Grupą” albo „Grupą Kapitałową”).

3.2. Podmioty Grupy Kapitałowej (jednostki konsolidowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym)

Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

Jednostki zależne	Udział %	
	31-mar-17	31-gru-16
WIKANA FORTEM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER S.K. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER S.K.A.) ⁽¹⁾	100%	100%
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.) ⁽²⁾	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.) ⁽³⁾	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.) ⁽³⁾	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.) ⁽³⁾	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA S.K.A.) ⁽²⁾	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A., poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A.) ⁽²⁾	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A.) ⁽²⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO S.K.A.) ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.) ⁽⁵⁾	100%	100%

WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.) ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA S.K.A. ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA S.K.A.) ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA S.K.A.) ⁽⁷⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA S.K.A.) ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. ⁽⁵⁾ (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.; dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.)	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. ⁽⁵⁾ (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.)	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A.) ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A. ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A. ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE S.K.A. ⁽⁸⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A.) ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.) ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY S.K.A. ⁽⁹⁾	100%	100%
WIKANA PRIM Sp. z o.o. (dawniej: PRIM Sp. z o.o.)	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A.) ⁽¹⁰⁾	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 02 S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 S.K.A. poprzednio: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 S.K.A.) ⁽¹¹⁾	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 05 MARINA S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 MARINA S.K.A. poprzednio: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 MARINA S.K.A.) ⁽¹¹⁾	100%	100%
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o.	100%	100%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o. (dawniej: Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.)	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.)	100%	100%

BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A. (dawniej: WIKANA BIOENERGIA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.) ⁽¹²⁾	100%	100%
ZIELONE TARASY S.A.	100%	100%
Multiserwis S.A. w likwidacji ⁽¹³⁾	94%	94%
SOBA Sp. z o.o. ⁽¹⁴⁾	100%	0%
WIKANA AGO Sp. z o.o. ⁽¹⁵⁾	100%	0%
WIKANA ERGO Sp. z o.o. ⁽¹⁶⁾	100%	0%

⁽¹⁾ Komplementariuszem jest WIKANA FORTEM Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki.

⁽²⁾ Komplementariuszem jest WIKANA MERITUM Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki.

⁽³⁾ 50% akcji spółki zostało przewłaszczonych na zabezpieczenie wierzytelności obligatariusza w związku z emisją obligacji serii B WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. Komplementariuszem jest WIKANA MERITUM Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki.

⁽⁴⁾ Podmiot w 100% zależny od Spółki, przy czym 24,94% akcji w tym podmiocie Spółka posiada bezpośrednio, zaś 75,06% akcji poprzez spółkę zależną - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A. (d. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. LEGNICA S.K.A.).

⁽⁵⁾ Komplementariuszem jest WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki, w tym bezpośrednio i pośrednio.

⁽⁶⁾ Pośredni udział Spółki poprzez WIKANA PROJECT Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki. Komplementariuszem spółki jest WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki.

⁽⁷⁾ W dniu 13 kwietnia 2017 r. miało miejsce przeniesienie ogółu praw i obowiązków komplementariusza tej spółki z WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. na WIKANA PRIM (d. PRIM Sp. z o.o.); w związku z powyższym, w dniu podjęcia uchwały, nastąpiła także zmiana firmy spółki na: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.

⁽⁸⁾ W dniu 17 maja 2017 r. Walne Zgromadzenie spółki podjęło uchwałę w przedmiocie przekształcenia jej w spółkę komandytową.

⁽⁹⁾ W dniu 23 maja 2017 r. Walne Zgromadzenie spółki podjęło uchwałę w przedmiocie przekształcenia jej w spółkę komandytową.

⁽¹⁰⁾ Komplementariuszem jest WIKANA PRIM Sp. z o.o. (d. PRIM Sp. z o.o.) - podmiot w 100% zależny od Spółki.

⁽¹¹⁾ Komplementariuszem jest WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji - podmiot w 100% zależny od Spółki.

⁽¹²⁾ Komplementariuszem spółki jest BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o. (d. WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.) - podmiot w 100% zależny od Spółki.

⁽¹³⁾ Spółka posiada łącznie 94,38% akcji w Multiserwis S.A. w likwidacji, z czego 86,80% akcji bezpośrednio, zaś 7,58% akcji poprzez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA S.K.A., w której jedynym akcjonariuszem jest WIKANA PROJECT Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od WIKANA S.A.

⁽¹⁴⁾ W dniu 10 marca 2017 r. Spółka nabyła 100% udziałów w tym podmiocie, o łącznej wartości 5 000,00 zł. W dniu 17 maja 2017 r. Zgromadzenie Wspólników spółki podjęło uchwałę w przedmiocie zmiany firmy na: WIKANA SOBA Sp. o.o.

⁽¹⁵⁾ Zawiązana w dniu 8 maja 2017 r. 100% udziałów, o łącznej wartości 5 000,00 zł, objęła Spółka.

⁽¹⁶⁾ Zawiązana w dniu 10 maja 2017 r. 100% udziałów, o łącznej wartości 5 000,00 zł, objęła Spółka.

4. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

4.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe WIKANA S.A. („śródroczne skrócone sprawozdania finansowe”) sporządzono za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku.

Prezentowane śródroczne skrócone sprawozdania finansowe spełniają wymogi Międzynarodowego Standardu Rachunkowości MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, odnoszącego się do śródrocznych sprawozdań finansowych i nie zawierają one wszystkich informacji, które obowiązują w stosunku do rocznych sprawozdań finansowych. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe powinny być czytane razem z rocznymi sprawozdaniami finansowymi (odpowiednio skonsolidowanym i jednostkowym) za rok 2016, opublikowanymi w dniu 31 marca 2017 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej przekazywane jest do publicznej wiadomości łącznie ze śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniem finansowym. Aby uzyskać pełne zrozumienie wyniku i sytuacji finansowej Emitenta śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki należy czytać łącznie ze śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej.

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga użycia określonych szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu Spółki stosowania własnego osądu przy stosowaniu przyjętych przez Grupę Kapitałową zasad rachunkowości. Zagadnienia, w odniesieniu do których wymagana jest większa doza osądu, zagadnienia bardziej złożone lub takie, przy których założenia i szacunki są znaczące z punktu widzenia sprawozdania finansowego nie uległy co do zasady zmianie w porównaniu z końcem roku.

4.2. Korekta danych porównywalnych z poprzedniego okresu

W trakcie sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania za okres trzech miesięcy 2017 rok Zarząd dokonał szczegółowej analizy polityki rachunkowości stosowanej w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za trzy miesiące 2016 roku w obszarze księgowania kosztów podatku od nieruchomości. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym opublikowanym za okres trzech miesięcy 2016 roku dokonano niewłaściwej alokacji kosztów podatku od nieruchomości dotyczącego biogazowni w miejscowości Piaski. Nieprawidłowości, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, dotyczyły sprawozdania z całkowitych dochodów (rachunku zysków i strat) i polegały na zaniżeniu wartości w pozycji „Koszt własny sprzedaży” oraz zawyżeniu o tę samą wartość pozycji „Koszty ogólnego zarządu”. Należy zaznaczyć, że powyższe korekty nie miały wpływu na zaprezentowany w danym okresie wynik netto Grupy Kapitałowej.

W związku z powyższym Grupa dokonała korekt prezentacyjnych danych porównywalnych, zaprezentowanych w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres trzech miesięcy 2016 roku.

Przed korektą

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej w tysiącach	01-sty-16	
	31-mar-16	
	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	13 277	3 048
Koszt własny sprzedaży	(10 928)	(2 509)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	2 349	539
Koszty sprzedaży	(497)	(114)
Koszty ogólnego zarządu	(1 558)	(358)
Pozostałe przychody operacyjne	822	189
Pozostałe koszty operacyjne	(422)	(97)
Zyski z inwestycji	8	2
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	702	161
Koszty finansowe netto	(1 527)	(351)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	(825)	(190)
Podatek dochodowy	(368)	(84)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	(1 193)	(274)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	(1 193)	(274)

Korekty

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej w tysiącach	01-sty-16	
	31-mar-16	
	PLN	EUR
Koszt własny sprzedaży	(66)	(15)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	(66)	(15)
Koszty ogólnego zarządu	66	15

Po korekcie

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej w tysiącach	01-sty-16	
	31-mar-16	
	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	13 277	3 048
Koszt własny sprzedaży	(10 994)	(2 524)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	2 283	524
Koszty sprzedaży	(497)	(114)
Koszty ogólnego zarządu	(1 492)	(343)
Pozostałe przychody operacyjne	822	189
Pozostałe koszty operacyjne	(422)	(97)
Zyski z inwestycji	8	2
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	702	161
Koszty finansowe netto	(1 527)	(351)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	(825)	(190)
Podatek dochodowy	(368)	(84)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	(1 193)	(274)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	(1 193)	(274)

4.3. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej w ciągu 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły naruszenia postanowień umów kredytowych oraz pożyczek w sprawie których nie podjęto żadnych działań naprawczych ani przed dniem bilansowym, ani w tym dniu.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki zostały zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 30 maja 2017 roku.

Wszystkie wartości zaprezentowane w śródrocznych skróconych sprawozdaniach finansowych 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.

4.4. Istotne oceny i oszacowania

Sporządzenie śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych zgodnych z MSSF UE wymaga od Zarządu Spółki użycia ocen i szacunków, które mają wpływ na zastosowane zasady rachunkowości oraz wykazywane aktywa, pasywa, przychody oraz koszty. Oceny i szacunki są weryfikowane na bieżąco. Zmiany szacunków są uwzględniane w wyniku okresu, w którym nastąpiła zmiana.

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

W ocenie Zarządu Spółki w prezentowanym okresie nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia mające wpływ na Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe WIKANA S.A.

4.6. Sezonowość

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

4.7. Zmiany zasad rachunkowości

Nie wystąpiły w stosunku do ostatniego opublikowanego rocznego sprawozdania finansowego za wyjątkiem zmian opisanych w punkcie 4.7.

4.8. 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2017 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównawczego.

Zmiany wynikające ze zmian MSSF

Następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej obowiązują od 1 stycznia 2016 roku:

- Zmiany w MSSF 11 *Ujmowanie nabycia udziałów we wspólnych działaniach*,
- Zmiany w MSR 16 i MSR 38 *Wyjaśnienia w zakresie akceptowanych metod ujmowania umorzenia i amortyzacji*,
- Zmiany w MSR 16 i MSR 41 *Rolnictwo: Rośliny Produkcyjne*,
- Zmiany w MSR 27: *Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych*,
- Zmiany w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28: *Jednostki inwestycyjne: zastosowanie wyjątku z konsolidacji*,
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2012-2014*),
- Zmiany w MSR 1: *Inicjatywa w sprawie ujawnień*.

Ich zastosowanie nie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Grupy, a skutkowało jedynie zmianami stosowanych zasad rachunkowości lub ewentualnie rozszerzeniem zakresu niezbędnych ujawnień czy też zmianą używanej terminologii.

Główne konsekwencje zastosowania nowych regulacji:

- Zmiany w MSSF 11 *Ujmowanie nabycia udziałów we wspólnych działaniach*

Zmiany w MSSF 11 zostały opublikowane w dniu 6 maja 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Celem zmian jest przedstawienie szczegółowych wytycznych wyjaśniających sposób ujęcia transakcji nabycia udziałów we wspólnych działaniach, które stanowią przedsięwzięcie. Zmiany wymagają, aby stosować zasady identyczne do tych, które stosowane są w przypadku połączeń jednostek.

Zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany w MSR 16 i MSR 38 *Wyjaśnienia w zakresie akceptowanych metod ujmowania umorzenia i amortyzacji*

Zmiany w MSSF 16 *Rzeczowe aktywa trwałe* i MSR 38 *Wartości niematerialne* zostały opublikowane w dniu 12 maja 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiana stanowi dodatkowe wyjaśnienia w stosunku do dozwolonych do stosowania metod amortyzacji. Celem zmian jest wskazanie, że metoda naliczania umorzenia rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych oparta na przychodach nie jest właściwa, jednak w przypadku wartości niematerialnych metoda ta może być zastosowana w określonych okolicznościach.

Zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany w MSR 16 i MSR 41 *Rolnictwo: Rośliny Produkcyjne*

Zmiany w MSSF 16 i 41 zostały opublikowane w dniu 30 czerwca 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiana ta wskazuje, że rośliny produkcyjne powinny być ujmowane w taki sam sposób jak rzeczowe aktywa trwałe w zakresie MSR 16. W związku z powyższym rośliny produkcyjne należy rozpatrywać poprzez pryzmat MSR 16, zamiast MSR 41. Produkty rolne wytwarzane przez rośliny produkcyjne nadal podlegają pod zakres MSR 41.

Zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany w MSR 27: *Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych*

Zmiany w MSR 27 zostały opublikowane w dniu 12 sierpnia 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiany przywracają w MSSF opcję ujmowania w jednostkowych sprawozdaniach finansowych inwestycji w jednostki zależne, wspólne przedsięwzięcia i jednostki stowarzyszone za pomocą metody praw własności. W przypadku wyboru tej metody należy ją stosować dla każdej inwestycji w ramach danej kategorii.

Zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28: *Jednostki inwestycyjne: zastosowanie wyjątku z konsolidacji*

Zmiany w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 zostały opublikowane w dniu 18 grudnia 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Ich celem jest doprecyzowanie wymogów w zakresie rachunkowości jednostek inwestycyjnych.

Spółka zastosowała te zmiany z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu – tj. 1 stycznia 2016 roku.

Zastosowanie zmienionych standardów nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2012-2014*)

W dniu 25 września 2014 r. w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących 4 standardów:

- MSSF 5 Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana, w zakresie przeklasyfikowania aktywów lub grupy do zbycia z „przeznaczonych do sprzedaży” do „posiadanych w celu przekazania właścicielom” i odwrotnie,
- MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia, m.in. w zakresie zastosowania zmian do MSSF 7 odnośnie kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych do śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych,
- MSR 19 Świadczenia pracownicze, w zakresie waluty „obligacji korporacyjnych wysokiej jakości” wykorzystywanych do ustalenia stopy dyskonta,
- MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, w zakresie doprecyzowania, w jaki sposób wskazać, że ujawnienia wymagane przez par. 16A MSR 34 zostały zamieszczone w innym miejscu raportu śródrocznego.

Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później. Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionych standardów nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, z wyjątkiem poprawki do MSR 34, która może skutkować dodatkowymi ujawnieniami w śródrocznych sprawozdaniach finansowych Grupy.

- Zmiany w MSR 1: *Inicjatywa w sprawie ujawnień*

W dniu 18 grudnia 2014 roku w ramach dużej inicjatywy mającej na celu poprawę prezentacji i ujawnień w raportach finansowych opublikowano zmiany do MSR 1. Zmiany te mają służyć dalszemu zachęcaniu jednostek do stosowania profesjonalnego osądu w określaniu jakie informacje ujawnić w ich sprawozdaniach finansowych. Przykładowo, zmiany doprecyzowują, że istotność dotyczy całości sprawozdań finansowych oraz, że zawarcie nieistotnych informacji może zredukować użyteczność ujawnień *stricte* finansowych. Ponadto, zmiany doprecyzowują, że jednostki powinny stosować profesjonalny osąd przy określaniu w jakim miejscu i w jakiej kolejności prezentować informacje przy ujawnianiu informacji finansowych.

Opublikowanym zmianom towarzyszą też zmiany w MSR 7 *Sprawozdanie z przepływów pieniężnych*, który zwiększa wymogi ujawnień odnośnie przepływów z działalności finansowej oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów jednostki.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa 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 9 *Instrumenty finansowe*

Nowy standard został opublikowany w dniu 24 lipca 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem standardu jest uporządkowanie klasyfikacji aktywów finansowych oraz wprowadzenie jednolitych zasad podejścia do oceny utraty wartości dotyczących wszystkich instrumentów finansowych. Standard wprowadza również nowy model rachunkowości zabezpieczeń w celu ujednoczenia zasad ujmowania w sprawozdaniach finansowych informacji o zarządzaniu ryzykiem.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu. Spółka rozpoczęła analizę skutków wdrożenia nowego standardu.

- 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.

Grupa 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.

Zastosowanie nowego standardu nie będzie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*

Nowy ujednoczony standard został opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku (pierwotnie 2017 roku) lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie. Standard ustanawia jednolite ramy ujmowania przychodów i zawiera zasady, które zastąpią większość szczegółowych wytycznych w zakresie ujmowania przychodów istniejących obecnie w MSSF, w szczególności, w MSR 18 Przychody, MSR 11 Umowy o usługę budowlaną oraz związanych z nimi interpretacjach. W dniu 11 września 2015 roku Rada Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości opublikowała projekt zmian w przyjętym standardzie odraczający o rok datę wejścia w życie tego standardu.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu. Grupa rozpoczęła analizę skutków wdrożenia nowego standardu.

- MSSF 16 *Leasing*

Nowy standard został opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (ale pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące leasingu (m.in. MSR 17) i diametralnie zmienia podejście do umów leasingowych o różnym charakterze, nakazując leasingobiorcą wykazywanie w bilansach aktywów i zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych, niezależnie od ich rodzaju.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu. Grupa rozpoczęła analizę skutków wdrożenia nowego standardu.

- 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 odroczone 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.

Grupa 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 standardu.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania zmienionych standardów.

- Zmiany w MSR 12: *Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu niezrealizowanych strat*

Zmiany w MSR 12 zostały opublikowane w dniu 19 stycznia 2016 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później. Ich celem jest doprecyzowanie wymogów w zakresie ujmowania aktywów z tytułu podatku odroczonego dotyczących dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany w MSR 7: *Inicjatywa w sprawie ujawnień*

Zmiany w MSR 7 zostały opublikowane w dniu 29 stycznia 2016 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później. Celem zmian było zwiększenie zakresu informacji przekazywanej odbiorcom sprawozdania finansowego w zakresie działalności finansowej jednostki poprzez dodatkowe ujawnienia zmian wartości bilansowej zobowiązań związanych z finansowaniem działalności jednostki.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, poza zmianą zakresu ujawnień prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

- Doprecyzowanie zapisów MSSF 15: *Przychody z umów z klientami*

Doprecyzowanie zapisów MSSF 15 zostało opublikowane w dniu 12 kwietnia 2016 roku i ma ono zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później (zgodnie z datą rozpoczęcia obowiązywania całego standardu). Celem zmian w standardzie było wyjaśnienie wątpliwości pojawiających się w trakcie analiz przedwdrożeniowych odnośnie: identyfikacji zobowiązania do spełnienia świadczenia (performance obligation), wytycznych stosowania standardu w kwestii identyfikacji zleceniodawcy/agenta oraz przychodów z licencji dotyczących własności intelektualnej, czy wreszcie okresy przejściowego przy pierwszym zastosowaniu nowego standardu.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany w MSSF 2: *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji*

Zmiany w MSSF 2 zostały opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku i mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

Celem zmian w standardzie było doprecyzowanie sposobu ujmowania niektórych rodzajów transakcji płatności na bazie akcji.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany w MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 „*Instrumenty finansowe*” w MSSF 4 „*Umowy ubezpieczeniowe*” opublikowane w dniu 12 września 2016 roku.

Mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 lub później.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2014-2016)

W dniu 8 grudnia 2016 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących 3 standardów:

- MSSF 1 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, w zakresie usunięcia kilku zwolnień przewidzianych w tym standardzie, które nie mają już zastosowania,
- MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach, w zakresie doprecyzowania wymogów odnośnie ujawnień informacji na temat udziałów niezależnie od tego czy są one traktowane jako przeznaczone do sprzedaży, przekazania w formie dywidendy i działalność zaniechana, czy też nie,
- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach, w zakresie momentu, w którym jednostki o charakterze inwestycyjnym (np. venture capital) mogą zdecydować o wyborze sposobu wyceny udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej, a nie metodą praw własności.

Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. (niektóre już dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r.) lub później.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób określić datę transakcji dla celów ustalenia właściwego kursu (do przeliczeń) transakcji zawartej w walucie obcej w sytuacji, gdy jednostka płaci lub otrzymuje zaliczkę w walucie obcej.

Grupa zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2018 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowej interpretacji. Grupa rozpoczęła analizę skutków wdrożenia nowej interpretacji.

- Zmiana w MSR 40 Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych

Zmiana w MSR 40 została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Jej celem jest doprecyzowanie, że przeniesienie nieruchomości z lub do nieruchomości inwestycyjnych może nastąpić wtedy, i tylko wtedy, gdy nastąpiła zamiana sposobu użytkowania nieruchomości.

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2018 roku.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich, które na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania przez UE:

- MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku,
- MSSF 16 Leasing opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 roku,
- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem opublikowane w dniu 11 września 2014 roku,
- Zmiany w MSR 12: Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu niezrealizowanych strat opublikowane w dniu 19 stycznia 2016 roku,
- Zmiany w MSR 7: Inicjatywa w sprawie ujawnień opublikowane w dniu 29 stycznia 2016 roku,
- Doprecyzowanie zapisów MSSF 15: Przychody z umów z klientami opublikowane w dniu 12 kwietnia 2016 roku,
- Zmiany w MSSF 2: Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku,
- Zmiany w MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 "Instrumenty finansowe" w MSSF 4 "Umowy ubezpieczeniowe" opublikowane w dniu 12 września 2016 roku,
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2014-2016) opublikowane w dniu 8 grudnia 2016 roku,
- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe, opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku,
- Zmiana w MSR 40 Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych, opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku.

5. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 01 stycznia do 31 marca 2017 r.			
w tysiącach złotych	Nota	01-sty-17	01-sty-16
		31-mar-17	31-mar-16
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6.2	21 462	13 277
Koszt własny sprzedaży		(15 343)	(10 994)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		6 119	2 283
Koszty sprzedaży		(739)	(497)
Koszty ogólnego zarządu		(1 320)	(1 492)
Pozostałe przychody operacyjne		772	822
Pozostałe koszty operacyjne		(316)	(422)
Zyski (Straty) z inwestycji		865	8
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		5 381	702
Koszty finansowe		(1 717)	(1 527)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		3 664	(825)
Podatek dochodowy		(200)	(368)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		3 464	(1 193)
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy		(14)	-
Zysk/(Strata) netto		3 450	(1 193)
Inne całkowite dochody (netto)		-	-
Całkowite dochody ogółem		3 450	(1 193)
Zysk/(Strata) netto przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		3 452	(1 187)
Udziałowców niekontrolujących		(2)	(6)
Całkowite dochody ogółem przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		3 452	(1 187)
Udziałowców niekontrolujących		(2)	(6)
Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję			
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	6.7	0,17	(0,06)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	6.7	0,17	(0,06)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję			
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,17	(0,06)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,17	(0,06)

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Marta Kruk
/Członek Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2017 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 marca 2017 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-mar-17	31-gru-16
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		14 369	14 710
Wartości niematerialne		2 803	2 815
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	79 066	79 133
Udzielone pożyczki		40	40
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 029	887
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		529	503
Aktywa trwałe razem		97 836	98 088
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.4	79 283	85 650
Należności z tytułu podatku dochodowego		16	16
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.5	7 195	7 790
Krótkoterminowe aktywa finansowe		898	890
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		11 617	11 297
Aktywa obrotowe razem		99 009	105 643
Aktywa razem		196 845	203 731

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Marta Kruk
/Członek Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2017 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 marzec 2017 r. w tysiącach złotych			
	Nota	31-mar-17	31-gru-16
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	6.6	40 030	40 030
Kapitał z aktualizacji wyceny		181	181
Kapitał zapasowy		112 258	112 229
Zyski zatrzymane		(103 690)	(107 112)
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		48 779	45 328
Udziały niekontrolujące		7	9
Kapitał własny razem		48 786	45 336
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.8	21 572	23 104
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.9	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		17 804	18 683
Rezerwy	6.12	9	9
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.12	9	9
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		655	608
Pozostałe zobowiązania	6.10	16 326	16 944
Dotacje	6.13	2 608	2 741
Zobowiązania długoterminowe razem		58 974	62 089
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.8	19 592	17 655
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.9	33 740	39 256
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		784	815
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		669	223
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.10	20 064	25 813
Rezerwy	6.12	3 181	2 870
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.12	80	80
Przychody przyszłych okresów	6.13	11 055	9 674
<i>w tym dotacje</i>	6.13	532	532
Zobowiązania krótkoterminowe razem		89 085	96 306
Zobowiązania razem		148 059	158 395
Kapitał własny i zobowiązania razem		196 845	203 731

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Marta Kruk
/Członek Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2017 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 01 stycznia do 31 marca 2017 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-17	01-sty-16
	31-mar-17	31-mar-16
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Strata netto za okres	3 450	(1 193)
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	490	746
Przychody z tytułu odsetek	(2)	(8)
Koszty finansowe	1 717	1 488
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych	(863)	44
(Zysk)/Strata na działalności inwestycyjnej	-	(110)
Zmiana stanu zapasów	6 367	283
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	595	(1 732)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	358	189
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	(3 153)	(2 527)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	939	2 749
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	9 898	(71)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	-	155
Inne wpływy finansowe	2	-
Nabywanie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(90)	(45)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(88)	110
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji obligacji	6 516	5 000
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	1 274	3
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(573)	(458)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(192)	(312)
Odsetki zapłacone	(2 703)	(1 994)
Wykup obligacji	(11 612)	(2 053)
Spłata zobowiązań wekslowych	(2 200)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(9 490)	186
Przepływy pieniężne netto, razem	320	225
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	11 297	12 556
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		
Środki pieniężne na koniec okresu	11 617	12 781
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	8 635	6 531

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/Marta Kruk
/Członek Zarządu/Paweł Chołota
/Członek Zarządu/Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2017 roku

Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 01 stycznia do 31 marca 2017 r.

Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej

<i>w tysiącach złotych</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2016 r.	40 030	-	104 604	-	(102 194)	42 440	(135)	42 305
Całkowite dochody	-	-	-	-	(1 180)	(1 180)	(6)	(1 186)
– Wynik za okres	-	-	-	-	(1 188)	(1 188)	(6)	(1 194)
– Inne dochody	-	-	-	-	8	8	-	8
Podział wyniku	-	-	8 362	-	(8 362)	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 marca 2016r.	40 030	-	112 966	-	(111 736)	41 260	(140)	41 120
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2017 r.	40 030	-	112 229	181	(107 112)	45 328	9	45 336
Całkowite dochody	-	-	-	-	3 452	3 452	(2)	3 450
– Wynik za okres	-	-	-	-	3 452	3 452	(2)	3 450
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	29	-	(29)	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 marca 2017 r.	40 030	-	112 258	181	(103 690)	48 779	7	48 786

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Marta Kruk
/Członek Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2017 roku

6. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Grupa Kapitałowa prowadzi działalność w rejonie południowo-wschodniej Polski (za wyjątkiem segmentu najmu powierzchni – wynajmowane najemcom obiekty handlowo-usługowe zlokalizowane są na terenie województw: lubelskiego, małopolskiego, łódzkiego, kujawsko-pomorskiego, wielkopolskiego i lubuskiego). Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Grupy Kapitałowej.

Ceny stosowane w rozliczeniach pomiędzy poszczególnymi segmentami oparte są o ceny rynkowe.

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. Pozostałe przychody przypisane do segmentu obejmują pozycje zaliczane do pozostałych przychodów operacyjnych oraz zysków z inwestycji przyporządkowanych do danego segmentu. Pozostałe koszty przypisane do segmentu obejmują koszty zarządu oraz pozostałe koszty operacyjne przyporządkowane do danego segmentu.

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

Segmenty branżowe

Grupa w pierwszym kwartale 2017 roku wyodrębniła poniższe, główne segmenty branżowe:

- Działalność deweloperska,
- Najem powierzchni,
- Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii.

Kryteria łączenia w segmenty

- Działalność deweloperska – w skład segmentu wchodzi spółki realizujące projekty deweloperskie. Charakterystyka podmiotów wchodzących w skład tego segmentu pozwala na ich połączenie w jeden segment ze względu na następujące kryteria: sprzedaż (główną kategorią przychodów są przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali usługowych, miejsc parkingowych i garaży), aktywa (głównymi pozycjami aktywów są grunty i nakłady poniesione na realizację projektów deweloperskich).
- Najem powierzchni – w skład segmentu wchodzi spółki posiadające nieruchomości komercyjne przeznaczone na wynajem oraz spółka działająca w oparciu o Ustawę z dnia 26. października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, której przedmiotem działania jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, świadczenie usług zarządzania i administrowania oraz prowadzenie działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą. Charakterystyka podmiotów wchodzących w skład tego segmentu pozwala na ich połączenie w jeden segment ze względu na następujące kryteria: sprzedaż (główną kategorią przychodów ze sprzedaży są przychody z najmu powierzchni użytkowej i mieszkalnej), aktywa (głównymi pozycjami aktywów są nieruchomości inwestycyjne przeznaczone na wynajem).
- Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii – w skład segmentu wchodzi spółki zajmujące się tematyką odnawialnych źródeł energii. Charakterystyka podmiotów wchodzących w skład tego segmentu pozwala na ich połączenie w jeden segment ze względu na następujące kryteria: sprzedaż (główną kategorią przychodów są przychody ze sprzedaży energii, ciepła oraz pozostałych produktów, wytworzonych ze źródeł odnawialnych), aktywa (głównymi pozycjami aktywów są budynki i instalacje służące do wytwarzania produktów z odnawialnych źródeł, grunty oraz nakłady przeznaczone do wybudowania kolejnych tego typu instalacji).

W związku z podjęciem decyzji o zainicjowaniu procesu rozwiązania spółki Multiserwis S.A., z początkiem 2016 roku Grupa przestała wyodrębniać segment handlu detalicznego. Zarząd Jednostki Dominującej zwraca uwagę, że w perspektywie kolejnych okresów sprawozdawczych przychody z tej działalności nie będą osiągane. W sprawozdawczości segmentów przychody i wynik z działalności oraz aktywa i zobowiązania spółki Multiserwis S.A. w likwidacji prezentowane są jako „Pozostałe”.

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Pozostałe (*)		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-mar-17	31-mar-16	31-mar-17	31-mar-16	31-mar-17	31-mar-16	31-mar-17	31-mar-16	31-mar-17	31-mar-16	31-mar-17	31-mar-16
Działalność kontynuowana												
Przychody od odbiorców zewnętrznych	18 018	10 254	2 135	2 050	1 308	352	-	620	-	-	21 462	13 277
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	1 804	7 497	33	17	31	66	-	-	(1 868)	(7 580)	-	-
Przychody od odbiorców razem	19 822	17 751	2 138	2 068	1 340	418	-	620	(1 868)	(7 580)	21 462	13 277
Wynik segmentu	3 848	1 650	1 385	1 312	147	(1 144)	-	35	-	-	5 379	1 853
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	574	456	891	38	173	316	-	20	-	-	1 637	830
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(1 407)	(1 428)	(125)	(177)	(104)	(255)	-	(121)	-	-	(1 636)	(1 981)
Zysk na działalności operacyjnej segmentu	3 015	678	2 151	1 173	215	(1 083)	-	(66)	-	-	5 381	702
Koszty finansowe	(1 315)	(1 090)	(361)	(391)	(41)	(45)	-	-	-	-	(1 717)	(1 527)
Podatek dochodowy	(160)	(331)	(38)	(37)	(2)	-	-	-	-	-	(200)	(368)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej segmentu	1 540	(744)	1 752	744	172	(1 128)	-	(66)	-	-	3 464	(1 193)
Wynik na działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	(14)	-	-	-	(14)	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	1 540	(744)	1 752	744	172	(1 128)	(14)	(66)	-	-	3 450	(1 193)

* Do 31.12.2015 r. prezentowane jako Handel detaliczny

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Pozostałe (*)		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-mar-17	31-gru-16	31-mar-17	31-gru-16	31-mar-17	31-gru-16	31-mar-17	31-gru-16	31-mar-17	31-gru-16	31-mar-17	31-gru-16
Aktywa segmentu	281 646	271 836	72 304	71 899	20 781	20 876	199	208	(190 248)	(172 904)	184 683	191 915
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 162	11 817
Aktywa razem											196 845	203 731
Zobowiązania segmentu	228 273	222 049	22 331	21 730	20 666	20 588	52	29	(188 408)	(171 057)	82 915	93 339
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65 143	65 056
Zobowiązania razem											148 059	158 395

* Do 31.12.2015 r. prezentowane jako Handel detaliczny

6.2. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-17 31-mar-17	01-sty-16 31-mar-16
Przychody ze sprzedaży wyrobów deweloperskich*	17 918	10 227
Przychody z najmu	2 102	1 968
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	1 238	224
Przychody ze sprzedaży detalicznej towarów (obuwie)	-	595
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	205	263
Przychody z działalności kontynuowanej	21 462	13 277
Przychody z działalności zaniechanej	-	-
Przychody ogółem	21 462	13 277

*tj. lokali mieszkalnych, lokali usługowych, komórek lokatorskich, garaży, miejsc postojowych, pomieszczeń technicznych

6.3. 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:

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość godziwa
Wartość netto na początek 2017 roku	79 133
Przeniesienie z środków trwałych	-
Przeniesienie do zapasów	-
Zmiana wartości godziwej	(67)
Wartość netto na 31 marca 2017 roku	79 066
Wartość netto na początek 2016 roku	76 552
Przeniesienie z zapasów	741
Reklasyfikacja z środków trwałych	1 243
Przeniesienie do zapasów	(1 607)
Zmiana wartości godziwej	2 204
Wartość netto na koniec 2016 roku	79 133
Wartość netto na początek 2016 roku	76 552
Zmiana wartości godziwej	(13)
Wartość netto na 31 marca 2016 roku	76 539

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-17 31-mar-17	01-sty-16 31-mar-16
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	2 171	1 961
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	771	278

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- Grunty zlokalizowane w Lublinie przy ul. Łukasza Rodakiewicza (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6),
- Dwa mieszkania zlokalizowane w Lublinie przy ul. Przyjaźni oraz przy ul. Nowy Świat,
- Trzy lokale usługowe zlokalizowane w Lublinie, przy ul. Kasztelańskiej 29,
- Nieruchomości komercyjne zlokalizowane w Kaliszu przy ul. W. Polskiego 135 (działki 18/2, 20/3, 21/2, 38/6, 38/7, 38/9), w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236 (działka 13/2), w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Piłsudskiego 57 (działka 662/1), w Krakowie przy ul. Wadowickiej 9 (działki 157/5, 157/6, 155, 156, 317), w Inowrocławiu przy ul. Górnicza 21 (działka 125/2), w Milejowie przy ul. Partyzanckiej 11A (działka 515/40),
- Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (budynki TBS), zlokalizowane w Lublinie przy ul. Kaskadowej 7, przy ul. Nowy Świat 34A, przy ul. Pergolowej 2 i przy ul. Relaksowej 4 oraz zlokalizowane w Kraśniku przy ul. Piaskowej 30 i przy ul. Rumiankowej 9,
- Nieruchomość gruntową zabudowaną budynkami gospodarczymi, zlokalizowana w Zamościu przy ul. Fabrycznej 1.

6.4. Zapasy

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-17	31-gru-16
Materiały	425	581
Produkty w toku	48 248	48 054
Wyroby gotowe	30 195	36 596
Towary	415	419
	79 283	85 650

Podział zapasów na dzień 31 marca 2017 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	-	14 884	673	-
Inwestycja Lublin Misjonarska	-	-	3 418	-
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana	-	-	10 416	-
Inwestycja Lublin Niecała	-	3 302	-	-
Inwestycja Lublin Sky House	-	2 305	8 419	-
Inwestycja Łañcut Osiedle Cetnarskiego	-	-	475	-
Inwestycja Rzeszów Tęczowe Osiedle	-	-	15	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	-	3 628	5 631	-
Inwestycja Rzeszów Podpromie	-	5 195	-	-
Inwestycja Rzeszów Osiedle Panorama	-	-	61	-
Inwestycja Janów Lubelski Klonowy Park	-	3 453	-	-
Inwestycja Przemyśl Osiedle Leszczyńskiego	-	3 343	-	-
Inwestycja Zamość Świerkowa Aleja	-	-	469	-
Inwestycja Lublin Al. Krańskie	-	5 974	-	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	-	1 228	-	-
Inwestycja Tarnobrzeg Nova Targowa	-	4 936	-	-
Odnawialne źródła energii	-	-	603	-
Pozostałe	425	-	15	415
	425	48 248	30 195	415

Wartość odpisów aktualizujących zapasy na dzień 31 marca 2017 r. wyniosła 633 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 1 009 tys. zł). Grupa nie dokonała odwrócenia odpisów w związku z wzrostem wartości zapasów. Zmiana wartości odpisów między latami wynika wyłącznie ze sprzedaży przez Grupę zapasów objętych odpisami.

6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-17	31-gru-16
Należności z tytułu dostaw i usług	2 294	3 377
Pozostałe należności	636	643
Należności z tytułu podatków	3 216	3 450
Rozliczenia międzyokresowe	1 049	320
	7 195	7 790

Wartość odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe nie uległa zmianom w porównaniu do 31 grudnia 2016 r.

6.6. Akcje i akcjonariat

Struktura akcjonariatu na dzień sporządzenia/przekazania 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 1*	13 209 766	13 209 766	26 419 532	66,00%	66,00%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,05%	8,05%
Inne podmioty	5 193 031	5 193 031	10 386 062	25,95%	25,95%
RAZEM:	20 014 797	20 014 797	40 029 594	100,00%	100,00%

* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 29.12.2016 r.

** Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 25.04.2016 r.

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu kwartalnego, tj. od dnia 14 listopada 2016 r., do dnia publikacji niniejszego raportu, struktura akcjonariatu Spółki ulegała następującym zmianom:

- zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez Spółkę w dniu 29 grudnia 2016 r., MWM Investments Limited z siedzibą w Mriehel zbyła na mocy Porozumienia z dnia 13 października 2016 r. 6 320 124 akcje Spółki, stanowiące 31,58% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do oddania 6 320 124 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 31,58% ogólnej liczby głosu, które to akcje zostały przeksięgowane z rachunku maklerskiego MWM Investments Limited w dniu 27 grudnia 2016 r.,
- zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez Spółkę w dniu 29 grudnia 2016 r., Sarmira Limited z siedzibą w Mriehel zbyła na mocy Porozumienia z dnia 13 października 2016 r. 6 880 260 akcji Spółki, stanowiących 34,38% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do oddania 6 880 260 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 34,38% ogólnej liczby głosu, które to akcje zostały przeksięgowane z rachunku maklerskiego Sarmira Limited w dniu 27 grudnia 2016 r.,
- zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez Spółkę w dniu 29 grudnia 2016 r., wskutek rozliczenia transakcji zawartej poza rynkiem regulowanym w dniu 27 grudnia 2016 r. VALUE Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z wydzielonym Subfunduszem 1 z siedzibą w Warszawie („Fundusz”) nabył od podmiotów wobec niego zależnych 13 200 384 akcje Spółki, stanowiące 65,95% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do oddania 13 200 384 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 65,95% ogólnej liczby głosów, w efekcie czego zmienił się udział Funduszu w kapitale zakładowym Spółki z pośredniego i bezpośredniego na wyłącznie bezpośredni.

Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu spółki z Grupy Kapitałowej, w tym Jednostka Dominująca, nie wypłacały dywidendy.

6.7. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję za okres zakończony 31.03.2017 r.

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 marca 2017 roku i na 31 marca 2016 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	01-sty-17 31-mar-17	01-sty-16 31-mar-16
Podstawowy zysk/(strata)	3 450	(1 193)

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-mar-17	31-mar-16
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	20 014 797	20 014 797
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	20 014 797	20 014 797
	31-mar-17	31-mar-16
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	20 014 797	20 014 797
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	20 014 797	20 014 797
Podstawowy zysk/(strata) na jedną akcję	0,17	(0,06)
Rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję	0,17	(0,06)

6.8. 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.

Kredyty i pożyczki wg rodzaju	31-mar-17	31-gru-16
<i>w tysiącach złotych</i>		
Kredyty bankowe	28 606	27 570
Pożyczki	12 558	13 189
<i>w tym:</i>		
część długoterminowa	21 791	23 104
część krótkoterminowa	19 373	17 655
Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31-mar-17	31-gru-16
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	19 373	17 655
powyżej 1 roku do 3 lat	5 361	7 244
powyżej 3 do 5 lat	4 636	3 683
powyżej 5 lat	11 794	12 177
Kredyty i pożyczki razem	41 164	40 759
Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)	31-mar-17	31-gru-16
<i>w tysiącach złotych</i>		
w walucie polskiej	37 276	36 496
w walutach obcych	3 888	4 263
Kredyty i pożyczki razem	41 164	40 759

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Nr umowy data zawarcia	Przyzna na kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Deutsche Bank PBC S.A.	KNK/1207991 26.04.2012	4 515	2 978	30.04.2027	Zmienne	Depozyt pieniężny 31 tys. EUR; hipoteka na nieruchomości do kwoty 1 575 tys. EUR; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach Komplementariusza; pełnomocnictwo do dysponowania innymi rachunkami; weksel własny in blanco; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; poręczenie WIKANA S.A.; cesja z gwarancji bankowej
Deutsche Bank PBC S.A.	KNK/1300999 17.01.2013	1 868	910	01.02.2021	Zmienne	Hipoteka do kwoty 675 tys. EUR na nieruchomości należącej do kredytobiorcy; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości na kwotę nie mniejszą niż 5 060 tys. zł; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.; weksel własny in blanco poręczony przez WIKANA S.A.; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo nieodwołalne do dysponowania rachunkiem bieżącym i innymi rachunkami prowadzonymi przez Bank; bezterminowe poręczenie WIKANA SA wg. Prawa cywilnego do kwoty 675 tys. EUR; cesja praw z gwarancji bankowej wystawionej na zabezpieczenie płatności z tytułu umów najmu ustanowienie depozytu pieniężnego w minimalnej wysokości 21 tys. EUR
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/233/2000 15.12.2000	1 719	1 590	20.08.2045	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 2 579 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy; cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 56 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe, umowa ubezpieczenia na sumę 150 tys. zł
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/83/2002 24.07.2002	2 900	2 042	25.01.2037	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 4 380 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy; cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 124 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/152/2002 27.09.2002	4 000	3 604	25.12.2038	Zmienne	Hipoteki kaucyjne do kwoty 6 000 tys. zł, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 171 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/64/2003 27.05.2003	7 300	4 349	25.08.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 10.950 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy; cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 335 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe

Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/10 58/2006 05.09.2006	2 454	1 503	25.04.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 3 681 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 120 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/10 59/2006 05.09.2006	4 164	2 589	25.07.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 6 246 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 196 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
Bank Ochrony Środowiska S.A.	S/94/07/2012 /1144/K/IN W/EKO/EK O 13.09.2012	7 420	1 062	16.08.2019	Zmienne	Hipoteka do kwoty 11 130 tys. zł na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste osobie fizycznej; zgoda została udzielona odpłatnie, ustanowiono hipotekę do kwoty 11 130 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej z nieruchomości, na której ustanowiono hipotekę, pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym kredytobiorcy prowadzonym przez kredytodawcę, weksel własny in blanco poręczony przez WIKANA S.A.
Raiffeisen Polska S.A.	CRD/46948/ 16 27.07.2016	9 000	6 705	29.09.2017	Zmienne	Hipoteka łączna do kwoty 13 500 tys. zł na umowna nieruchomościach oraz umowy zastawów do analogicznej kwoty na aktywach Spółki, prawach udziałowych Wikana SA i komplementariusza Spółki, poddanie się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, cesja wierzytelności z umowy z generalnym wykonawcą, przelew praw z pożyczek podporządkowanych, przelew praw z polisy ubezpieczeniowej projektu, poręczenie Wikana SA
mBank Hipoteczny S.A.	15/0105 23.09.2016	17 569	1 274	28.08.2021	Zmienne	Hipoteka umowna łączna do kwoty 35 137 tys. zł na nieruchomościach, na których ma być realizowana inwestycja, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółki, Komplementariusza i Wikana SA oraz umowy zastawów rejestrowych, ustawionych do kwoty kredytu na aktywach Spółki i udziałach Komplementariusza, przelew praw z polisy ubezpieczeniowej projektu, przelew praw z umowy z generalnym wykonawcą, pełnomocnictwo do rachunków bankowych
Nadsański Bank Spółdzielczy	473051/03/K /OBD/16 10.11.2016	5 335	0	30.09.2018	Zmienne	Hipoteka umowna łączna do kwoty 9 069 tys. zł na nieruchomościach, na których ma być realizowana inwestycja, globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z umów sprzedaży lokali, przewłaszczenie praw do dokumentacji budowlanej z warunkiem zawieszającym, weksel własny in blanco poręczony przez Wikana SA, pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi, oświadczenie o poddaniu się egzekucji kredytobiorcy i poręczyciela

Nadsański Bank Spółdzielczy	475752/01/K /OBD/17 06.02.2017	3 683	0	31.03.2018	Zmienne	Hipoteka umowna łączna do kwoty 6 261 tys. zł na nieruchomościach, na których ma być realizowane inwestycja, globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z umów sprzedaży lokali, przewłaszczenie praw do dokumentacji budowlanej z warunkiem zawieszającym, weksel własny in blanco poręczony przez Wikana SA, pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi, oświadczenie o poddaniu się egzekucji kredytobiorcy i poręczyciela
Razem		71 927	28 606			

Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Przyzna na kwota pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	zabezpieczenia
Agnieszka Buchajska	05.07.2013	300	389	31.12.2017	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	22.05.2013	70	85	31.12.2017	Zmienne	
	31.12.2015	95	101	31.12.2017	Zmienne	
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Renale Management Limited)	13.09.2013	3 530	3 440	31.12.2017	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	150	178	31.03.2018	Zmienne	
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Ipnihome Limited)	30.10.2012	1 300	1 225	31.12.2017	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	100	118	31.03.2018	Zmienne	
	31.12.2015	110	117	31.12.2017	Zmienne	
Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej	231/2011/Wn 03/OA-MO-KU/P 14.06.2011 z późn. zm.	4 062	2 220	20.12.2020	Zmienne	Weksel, hipoteka na nieruchomościach, cesje praw, sądowy zastaw na nieruchomościach
Sanwil Holding S.A.	21.11.2013	700	749	31.01.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
	03.07.2013	357	387	31.12.2017	Zmienne	
Sanwil Holding S.A.	30.12.2013	1 000	1 064	31.01.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	03.07.2012	2 000	2 382	31.12.2017	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Pozostałe		-	103			Brak
Razem		13 774	12 558			

6.9. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-17 31-mar-17	01-sty-16 31-gru-16
Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu	39 256	50 861
Koszty emisji na początek okresu	24	66
<i>Wpływy z emisji obligacji</i>	<i>6 516</i>	<i>5 000</i>
<i>Koszty emisji w prezentowanym okresie</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Wpływy z emisji obligacji netto	6 516	5 000
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	(8)	-
Dyskonto (skorygowana cena nabycia)	-	-
Naliczone odsetki w okresie	810	4 062
Splata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	(668)	(961)
Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(578)	(3 532)
Wykup obligacji	(11 612)	(16 240)
Razem	33 740	39 256
Część krótkoterminowa	33 740	39 256
Część długoterminowa	-	-
Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu	33 740	39 256

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii B wyemitowane przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (dawniej WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.)	22 000	Oprocentowanie stałe	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez wybrane spółki z Grupy Kapitałowej WIKANA, w tym przez WIKANA S.A., przewłaszczenie części akcji wybranych spółek z Grupy Kapitałowej WIKANA S.A. stanowiących własność WIKANA S.A.	30.06.2017
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.	5 000	Oprocentowanie stałe	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji.	24.08.2017
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	6 516	Oprocentowanie stałe	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez Spółkę.	23.01.2018

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-17	31-gru-16
do 12 miesięcy	33 740	39 256
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	33 740	39 256

6.10. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-17	31-gru-16
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	16 326	16 945
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	2 618	3 204
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	8 836	8 869
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 752	4 752
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	120	120
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	20 064	25 813
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 841	9 869
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 423	998
Zobowiązania publicznoprawne	1 377	1 900
Pozostałe zobowiązania	10 260	12 669
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	145
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych	63	132
Razem	36 390	42 758

6.11. Zobowiązania warunkowe

Spółki Grupy Kapitałowej posiadają wobec siebie zobowiązania warunkowe z tytułu kredytów, pożyczek i wyemitowanych obligacji. Informacje o zaciągniętych zobowiązaniach warunkowych z w/w tytułów zostały ujęte w nocie 6.8 oraz 6.9.

Spory prawne

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień sporządzenia tego sprawozdania, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 8.037 tys. zł, z czego:

- 4.731 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych. 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: 4 189 tys. zł. Powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 3 306 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 23 listopada 2011 r. o zapłatę kwoty: 874 tys. zł na rzecz spółki prawa handlowego, której danych Spółka nie udostępniła z uwagi na ochronę dobra, jakim jest niepogarszanie sytuacji procesowej Spółki. Powództwo oceniane jest jako niezasadne.

Zdaniem Zarządu ryzyko niekorzystnego rozstrzygnięcia powyższych sporów jest mniejsze niż 50% i w związku z tym nie utworzono rezerw na powyższe ryzyka.

6.12. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2017 r.	174	2 592	113	2 879
Zwiększenia/Utworzenie	-	740	-	740
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	(425)	(4)	(429)
Wartość na dzień 31 marca 2017 r.	174	2 907	109	3 190
Część długoterminowa	-	-	9	9
Część krótkoterminowa	174	2 907	100	3 181
Wartość na dzień 31 grudnia 2016 r.	174	2 592	113	2 879
Część długoterminowa	-	-	9	9
Część krótkoterminowa	174	2 592	104	2 870

6.13. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat. Zaliczki otrzymane od kontrahentów są przedstawione w podziale na wskazane poniżej projekty. Poza tym w pozycji tej wykazano dotacje w kwocie 3 140 tys. zł.

w tysiącach złotych	31-mar-17	31-gru-16
Inwestycja Sky House	6 136	3 528
Inwestycja Zielone Tarasy	199	2 330
Inwestycja Osiedle Marina	2 069	707
Inwestycja Świerkowa Aleja	132	516
Inwestycja Miasteczko Wikana	694	1 033
Inwestycja Osiedle Panorama	-	5
Inwestycja Klonowy Park	685	-
Inwestycja Nova Targowa	600	174
Inwestycja Tęczowe Osiedle	8	517
Inwestycja Misjonarska 12	-	331
Dotacje	3 140	3 273
w tym długoterminowe	2 608	2 741
w tym krótkoterminowe	532	532
	13 663	12 414

6.14. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Grupa Kapitałowa, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i Urzędu Skarbowego, wypłaca kadrze zarządzającej wynagrodzenia na podstawie umów o świadczenie usług i wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji.

w tysiącach złotych	01-sty-17	01-sty-16
	31-mar-17	31-mar-16
Wynagrodzenie kadry zarządzającej	54	54

w tysiącach złotych	01-sty-17	01-sty-16
	31-mar-17	31-mar-16
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	38	43

6.15. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17 31-mar-17	01-sty-16 31-mar-16	31-mar-17	31-gru-16
Sprzedaż produktów i usług	6	729	5	53

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17 31-mar-17	01-sty-16 31-mar-16	31-mar-17	31-gru-16
Zakup produktów i usług	291	1 002	95	84

<i>w tysiącach złotych</i>	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-16	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-mar-17
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	10 869	293	(14)	10	(820)	10 338

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17 31-mar-17	01-sty-16 31-mar-16	31-mar-17	31-gru-16
Pozostałe zobowiązania	(2 451)	(345)	9 860	12 311

6.16. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

Wartość odpisów aktualizujących środki trwałe oraz wartości niematerialne nie uległa zmianie w porównaniu do 31 grudnia 2016 r.

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Marta Kruk
/Członek Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2017 roku

7. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 01 stycznia do 31 marca 2017 r.			
w tysiącach złotych	Nota	01-sty-17	01-sty-16
		31-mar-17	31-mar-16
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6.2	846	438
Koszt własny sprzedaży		(364)	(445)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		482	(7)
Koszty sprzedaży		(38)	(43)
Koszty ogólnego zarządu		(321)	(344)
Pozostałe przychody operacyjne		78	36
Pozostałe koszty operacyjne		(44)	(35)
Zyski (Straty) z inwestycji		170	291
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		327	(102)
Koszty finansowe		(826)	(694)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		(499)	(796)
Podatek dochodowy		-	-
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		(499)	(796)
Działalności zaniechana		-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk/(Strata) netto		(499)	(796)
Inne całkowite dochody (netto)		-	-
Aktualizacja wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży		-	-
Całkowite dochody ogółem		(499)	(796)
Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję			
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		(0,02)	(0,04)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		(0,02)	(0,04)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję			
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		(0,02)	(0,04)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		(0,02)	(0,04)

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Marta Kruk
/Członek Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2017 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 31 marca 2017 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31-mar-17	31-gru-16
Aktywa			
Aktywa trwale			
Rzeczowe aktywa trwale		55	63
Wartości niematerialne		16	18
Nieruchomości inwestycyjne		5 316	5 317
Udzielone pożyczki		20 820	19 618
Pozostałe inwestycje długoterminowe		10 912	10 911
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 822	3 442
Aktywa trwale razem		38 941	39 369
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8.1	20 745	19 115
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		24 156	22 225
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		1 714	42
Aktywa obrotowe razem		46 615	41 382
Aktywa razem		85 556	80 751

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Marta Kruk
/Członek Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2017 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 31 marca 2017 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31-mar-17	31-gru-16
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		40 030	40 030
Kapitał z aktualizacji wyceny		504	504
Kapitał zapasowy		67 067	67 067
Zyski (straty) zatrzymane		(72 951)	(72 452)
Kapitał własny razem		34 650	35 149
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		37 207	26 296
Rezerwy	8.2	9	9
<i>w tym rezerwy na świadczenia pracownicze</i>	8.2	9	9
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		2 131	2 130
Zobowiązania długoterminowe razem		39 347	28 435
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		6 589	5 819
Zobowiązania z tytułu obligacji		-	7 880
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		3 830	2 329
Rezerwy	8.2	1 140	1 139
<i>w tym rezerwy na świadczenia pracownicze</i>	8.2	80	80
Zobowiązania krótkoterminowe razem		11 559	17 167
Zobowiązania razem		50 905	45 602
Kapitał własny i zobowiązania razem		85 556	80 751

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Marta Kruk
/Członek Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2017 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-17 31-mar-17	01-sty-16 31-mar-16
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Strata netto za okres	(499)	(796)
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	10	35
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(153)	(171)
Koszty finansowe	821	686
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	1	-
Zmiana stanu zapasów	(1 630)	379
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(311)	(124)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	816	(1 489)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	-	(12)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(945)	(1 492)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	1 878	53
Sprzedaż aktywów finansowych	-	101
Pożyczki udzielone	(9 420)	
Splata udzielonych pożyczek	360	777
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(7 182)	931
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wykup obligacji	(7 612)	(2 053)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	20 739	4 179
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(2 295)	(987)
Odsetki zapłacone	(1 033)	(729)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	9 799	410
Przepływy pieniężne netto, razem	1 672	(151)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	42	154
Środki pieniężne na koniec okresu	1 714	3
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Marta Kruk
/Członek Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2017 roku

Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 01 stycznia do 31 marca 2017 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2016 r.	40 030	-	67 067	358	(69 404)	38 051
Całkowite dochody	-	-	-	-	(796)	(796)
– Wynik za okres	-	-	-	-	(796)	(796)
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 marca 2016r.	40 030	-	67 067	358	(70 200)	37 255
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2017 r.	40 030	-	67 067	504	(72 452)	35 149
Całkowite dochody	-	-	-	-	(499)	(499)
– Wynik za okres	-	-	-	-	(499)	(499)
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 marca 2017 r.	40 030	-	60 067	504	72 951	34 650

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Marta Kruk
/Członek Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2017 roku

8. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego**8.1. Zapasy**

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-17	31-gru-16
Produkcja w toku	20 467	18 823
Wyroby gotowe	278	292
	20 745	19 115

Podział zapasów na dzień 31 marca 2017 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Produkcja w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	5 100	-
Inwestycja Łañcut Osiedle Cetnarskiego	-	14
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	926	-
Inwestycja Niecała Lublin	3 302	-
Inwestycja Przemysł Osiedle Leszczyńskiego	3 343	-
Inwestycja Lublin Al. Krañnicka	5 974	-
Inwestycja Sky House Lublin	293	315
Inwestycja Podpromie Rzeszów	239	-
Inwestycja Orzechowa	1 228	-
Pozostałe	62	(51)
	20 467	278

Wartość odpisów aktualizujących zapasy na dzień 31 marca 2017 r. wyniosła 115 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 123 tys. zł) Zmiana wartości odpisów między latami wynika wyłącznie ze sprzedaży przez Spółkę zapasów objętych odpisami. Spółka nie dokonała nowych odpisów w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem.

8.2. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2017 r.	174	886	89	1 149
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	-	-	-
Wartość na dzień 31 marca 2017 r.	174	886	89	1 149
Część długoterminowa	-	-	-	9
Część krótkoterminowa	174	886	80	1 140
Wartość na dzień 31 grudnia 2016 r.	174	886	89	1 149
Część długoterminowa	-	-	9	9
Część krótkoterminowa	174	886	80	1 140

8.3. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17 31-mar-17	01-sty-16 31-mar-16	31-mar-17	31-gru-16
Sprzedaż produktów i usług				
Sprzedaż produktów i usług	1 040	558	21 756	21 132

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17 31-mar-17	01-sty-16 31-mar-16	31-mar-17	31-gru-16
Zakup produktów i usług				
Zakup produktów i usług	76	128	948	888

	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień	
	31-gru-16	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-mar-17
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)						
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	19 578	9 420	(6 494)	153	(1 877)	20 780

<i>w tysiącach złotych</i>	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień	
	31-gru-16	Zaciągnięcia	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-mar-17
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)						
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	32 057	20 813	(9 129)	500	(444)	43 797

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Marta Kruk
/Członek Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2017 roku

9. Opis organizacji Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi Jednostka Dominująca oraz jednostki zależne. Szczegółowe informacje o Grupie Kapitałowej prezentowane są w punkcie 3 Skonsolidowanego raportu kwartalnego za okres 01.01.2017-31.03.2017 r.

10. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej

Zmiany, jakie zaszły w strukturze Grupy Kapitałowej w I kwartale 2017 roku, jak również do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, dotyczyły przede wszystkim:

- zmiany form prawnych wybranych spółek z Grupy Kapitałowej;
- nabycia udziałów, o nieznacznej wartości, w podmiocie zewnętrznym.

Szczegóły w pkt 3.2 niniejszego sprawozdania.

Zarząd Spółki zwraca uwagę, że ww. zmiany miały charakter wyłącznie porządkowy i organizacyjny i były konsekwencją zapoczątkowanej w 2014 r. i realizowanej na przestrzeni kolejnych kwartałów restrukturyzacją Grupy Kapitałowej, mającej na celu uproszczenie i usprawnienie funkcjonowania Grupy zgodnie z najlepszymi standardami funkcjonowania podmiotów prowadzących działalność deweloperską.

Zarząd Spółki wskazuje także, że zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiły żadne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej, takie jak: połączenia jednostek, przejęcia lub sprzedaż jednostek z Grupy Kapitałowej czy utrata kontroli nad jednostką/jednostkami zależnymi, za wyjątkiem opisanych powyżej. Ponadto, w omawianym czasie, nie miały miejsca zdarzenia takie jak utrata kontroli czy uzyskanie kontroli nad inwestycjami długoterminowymi.

11. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym i do dnia publikacji sprawozdania

Poza umowami znaczącymi dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej, o których mowa w punkcie 15 niniejszego sprawozdania, za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce na przestrzeni I kwartału 2017 r., Zarząd Spółki uznaje:

- podjęcie w dniu 17 stycznia 2017 r. uchwały w sprawie emisji przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. do 6 516 sztuk dwunastomiesięcznych odsetkowych obligacji na okaziciela serii A, niemających formy dokumentu, o łącznej wartości do 6 516 tys. zł; przydział obligacji nastąpił w dniu 23 stycznia 2017 r. (szczegóły: raporty bieżące nr 2/2017 i 4/2017);
- złożenie w dniu 27 kwietnia 2017 r. przez Pana Roberta Pydzika rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na koniec dnia 30 kwietnia 2017 r.;
- podjęcie w dniu 27 kwietnia 2017 r. przez Radę Nadzorczą Spółki uchwał w przedmiocie powierzenia Pani Agnieszce Maliszewskiej z dniem 1 maja 2017 r. pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz powołania z tym samym dniem do Zarządu Spółki Pani Marty Kruk i Pana Pawła Chołoty i powierzenia im pełnienia funkcji Członków Zarządu Spółki.

12. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za I kwartał 2017 r.

Spółka nie publikuje prognoz wyników.

13. Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Liczba akcji WIKANA S.A. będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

	LICZBA AKCJI/GŁOSÓW NA WZA SPÓŁKI (SZT.)	WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI (PLN)	UDZIAŁ W KAPITALE SPÓŁKI/GŁOSACH NA WZA SPÓŁKI (%)
ZARZĄD	0	0	0
RADA NADZORCZA, w tym:	524 815	1 049 630	2,62
BUCHAJSKI ADAM	524 815	1 049 630	2,62
RAZEM:	524 815	1 049 630	2,62

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu kwartalnego, tj. od dnia 14 listopada 2016 r., nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania akcji i uprawnień do nich ze strony osób zarządzających i nadzorujących.

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień sporządzenia tego sprawozdania, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 8.037 tys. zł, z czego:

- 4.731 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych. 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: 4 189 tys. zł. Powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 3 306 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 23 listopada 2011 r. o zapłatę kwoty: 874 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.

15. Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej

Na przestrzeni I kwartału 2017 roku spółki z Grupy Kapitałowej, poza umowami przenoszącymi własność lokali, były stronami także następujących umów handlowych:

- w dniu 6 lutego 2017 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. zawarła z Nadszańskim Bankiem Spółdzielczym umowę nieodnawialnego kredytu obrotowego - deweloperskiego w kwocie blisko 3,7 mln zł, z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B”, wraz z zagospodarowaniem terenu, jako drugiego etapu inwestycji realizowanej w Janowie Lubelskim pod nazwą „Klonowy Park” (szczegóły: raport bieżący nr 6/2017);
- w dniu 10 lutego 2017 roku WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. zawarła z INVEST PARTNER ARKADIUSZ MATUŁA - SPÓŁKA KOMANDYTOWA umowę o wykonanie robót budowlanych, polegających na realizacji (w dwóch etapach) trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (A, B, C), wraz z garażami podziemnymi, instalacjami oraz zagospodarowaniem terenu, w ramach kolejnego etapu („B4”) inwestycji pod nazwą „Sky House” w Lublinie; w dniu 29 marca 2017 r. został spełniony warunek zawieszający wejście w życie ww. umowę (szczegóły: raporty bieżące nr 7/2017 i 9/2017);
- w dniu 20 kwietnia 2017 r. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.) zawarła z mBankiem Hipotecznym Spółką Akcyjną umowę kredytu budowlano - hipotecznego w kwocie 11 329 tys. zł, z przeznaczeniem na realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych A, B-C, wraz z garażami podziemnymi, instalacjami oraz zagospodarowaniem terenu, w ramach kolejnego etapu („B4”) inwestycji pod nazwą „Sky House” w Lublinie (szczegóły: raport bieżący nr 12/2017);
- w dniu 9 maja 2017 roku WIKANA MRITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. zawarła z DESERTO Sp. z o.o. umowę o wykonanie robót budowlanych, polegających na realizacji zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (C, D), wraz z miejscami postojowymi w garażu podziemnym oraz infrastrukturą towarzyszącą i umowę o wykonanie robót budowlanych, polegających na realizacji zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (O, P, R, S), połączonych dwoma wspólnymi garażami podziemnymi, wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, w ramach dwóch kolejnych etapów inwestycji pod nazwą „Osiedle Zielone Tarasy” w Rzeszowie (szczegóły: raporty bieżące nr 16/2017 i 17/2017).

Poza powyższym, w dniu 31 marca 2017 r. WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. zawarła aneks do umowy, na podstawie której zaciągnęła zobowiązanie wekslowe na kwotę 7 300tys. zł, zmieniający termin wykupu weksla z dnia 31 marca 2017 r. na dzień 30 czerwca 2016 r. (szczegóły: raport bieżący nr 10/2017).

16. Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe

W okresie sprawozdawczym, jak i do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, z podmiotami powiązanymi nie były zawierane transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

17. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach

Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących kredytów i pożyczek zostały zamieszczone w punkcie 6.8. informacji dodatkowej do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w kolumnie zabezpieczenia.

Poza powyższym Spółka ani podmioty od niej zależne, nie udzielały poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji, których łączna wartość stanowiłaby równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

18. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej

W okresie zakończonym 31 marca 2017 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową. Na przestrzeni I kwartału 2017 roku Grupa Kapitałowa odnotowała 3 450 tys. zł zysku netto, przy 21 462 tys. zł przychodów z działalności operacyjnej.

Na dzień 31 marca 2017 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosi 85 904 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, leasingu finansowego, wyemitowanych obligacji, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 11 055 tys. zł odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i nie zakończonych projektach deweloperskich). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 89 085 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 74 849 tys. zł, tj. pomniejszona o dotacje oraz kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określoną MSR 18) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po podpisaniu aktów notarialnych przez klientów. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań, np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu Spółki należy zdecydowanie wykluczyć.

W pierwszym kwartale 2017 roku i do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich:

- uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku „B3”, zrealizowanego w ramach inwestycji pn. „Sky House” w Lublinie (1,7 tys. mkw. powierzchni użytkowej mieszkań);
- rozpoczęła realizację kolejnego etapu („B4”) inwestycji „Sky House” w Lublinie oraz kolejnych etapów Inwestycji „Osiedle Zielone Tarasy w Rzeszowie (budynki: C, D oraz O, P, R, S);
- przygotowuje się do rozpoczęcia realizacji kolejnych projektów deweloperskich zlokalizowanych w województwach lubelskim i podkarpackim.

Według stanu na dzień 31 marca 2017 roku w ofercie Grupy Kapitałowej znajdowały się projekty deweloperskie z łączną liczbą 196 lokali, z czego 134 znajdowało się w budowie.

Zarząd Spółki informuje, że wartość umów przedwstępnych i deweloperskich podpisanych do 31 marca 2017 r., dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane klientom, czyli dla których w związku z przyjętymi zasadami ich księgowania do dnia bilansowego nie zostały rozpoznane przychody ze sprzedaży, wyniosła 20 969 tys. zł, w tym dla inwestycji realizowanych w: Lublinie – 15 655 tys. zł, Zamościu – 142 tys. zł, Rzeszowie – 2 114 tys. zł, Janowie Lubelskim – 1 310 tys. zł i Tarnobrzegu – 1 748 tys. zł.

Przychody z najmu (segment najem powierzchni) w okresie pierwszego I kwartału 2017 r. wyniosły 2 135 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca br. Grupa Kapitałowa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 1 308 tys. zł.

Zarząd Spółki zamierza nadal podejmować działania mające na celu poprawę sytuacji finansowej Grupy, w tym między innymi poprzez skupienie działalności w kluczowym dla Grupy segmencie deweloperskim.

Zdaniem Zarządu Spółki nie ma istotnego zagrożenia działalności Grupy Kapitałowej w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. Zarząd Spółki jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić Grupie Kapitałowej odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakończonego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

19. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy

Zarząd Spółki dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej Grupy Kapitałowej w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Podstawowym celem analizy było określenie źródeł spłaty zobowiązań krótkoterminowych Grupy Kapitałowej, wynikających przede wszystkim z tytułu wyemitowanych obligacji i zaciągniętych kredytów oraz zobowiązań handlowych (w tym zobowiązań wynikających z realizowanych projektów deweloperskich).

W wyniku dokonanej analizy Zarząd Spółki określił następujące główne źródła spłaty zobowiązań krótkoterminowych:

- Wpływy z nowych umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie lub wprowadzonych do oferty Grupy Kapitałowej po 31.03.2017 roku,
- Wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 31.03.2017 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach,
- Wpływy z wynajmu powierzchni w posiadanych obiektach komercyjnych,
- Procesu dezinwestycji obejmującego zbycie wybranych aktywów, w ramach przyjętego przez Zarząd Spółki planu optymalizacji struktury aktywów poprzez sprzedaż wybranych składników majątku trwałego (np. istniejących nieruchomości niedeweloperskich lub niektórych projektów niemieszaniowych).

Ponadto Zarząd Spółki analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności Grupy Kapitałowej wspierających obsługę zobowiązań finansowych i handlowych. W ramach powyższych działań prowadzone są prace nad pozyskaniem kredytów bankowych finansujących realizację projektów deweloperskich oraz emisjami obligacji, z których środki są i zostaną użyte do refinansowania dotychczasowych zobowiązań oraz finansowania projektów deweloperskich.

Powyższe nie stanowią katalogu zamkniętego, a ich realizacja będzie uzależniona od warunków finansowych i korzyści jakie przyniosą Grupie.

Koniunktura na rynku mieszkaniowym, umożliwi zdaniem Zarządu Spółki realizację planów sprzedażowych mieszkań w skali, która zapewni niezakłócone kontynuowanie działalności, w tym spłatę zobowiązań.

W przyszłych okresach przewidywane jest kontynuowanie dotychczasowej działalności Grupy Kapitałowej. Istotna część projektów deweloperskich będzie realizowana w ramach spółek celowych, tak więc wiodącą rolę będzie odgrywać wynik skonsolidowany Grupy Kapitałowej.

Strategia rozwoju spółek deweloperskich z Grupy Kapitałowej na najbliższy, co najmniej 12 miesięczny okres skoncentruje się na następujących kierunkach:

- Intensyfikacji działań w kierunku istotnego zwiększenia tempa i skali działalności, w tym rozpoczęcia realizacji kolejnych inwestycji na posiadanych gruntach,
- umacnianiu pozycji Spółki wśród innych firm deweloperskich, dalszym rozszerzaniu zakresu prowadzonej działalności i wzmocnieniu pozycji na rynkach, na których Spółka jest obecna,
- konsekwentnym zwiększaniu liczby sprzedawanych lokali przy jednoczesnym dbaniu o rentowność prowadzonej działalności,
- dostosowywaniu harmonogramu realizacji kolejnych projektów do bieżącej i dającej się przewidzieć koniunktury na rynku nieruchomości przy założeniu utrzymania optymalizacji ponoszonych przez Spółkę nakładów i otrzymywanych wpływów oraz stopnia bieżącej płynności,
- dążeniu do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów deweloperskich,
- pozyskiwaniu gruntów pod kolejne projekty deweloperskie.

W zakresie segmentu sprzedaży detalicznej, w którym Grupa Kapitałowa działała do końca 2015 r., w pierwszym kwartale 2016 r. została podjęta decyzja o zainicjowaniu procesu rozwiązania jedynej spółki zależnej prowadzącej działalność w ramach tego segmentu.

W zakresie segmentu odnawialnych źródeł energii oraz segmentu nieruchomości komercyjnych Zarząd Spółki nie wyklucza dezinwestycji w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania żadne decyzje w tym zakresie nie zostały podjęte.

W zakresie nieruchomości komercyjnych Zarząd Spółki nie wyklucza dezinwestycji w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania żadne decyzje w tym zakresie nie zostały podjęte.

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Marta Kruk
/Członek Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2017 roku