

**Grupa Kapitałowa WIKANA**  
**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**  
**za okres 01.01.2017-31.12.2017**



## Spis treści

1.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	4
2.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	5
3.	Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	7
4.	Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	9
5.	Dodatkowe informacje i objaśnienia .....	10
5.1.	Dane Spółki Dominującej .....	10
5.2.	Oświadczenie o zgodności z MSSF .....	10
5.3.	Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie .....	10
5.4.	Podstawa sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	15
5.5.	Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości .....	15
5.6.	Ustalanie wartości godziwej .....	25
5.7.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe .....	25
5.8.	Sezonowość .....	25
5.9.	Zmiany zasad rachunkowości .....	25
6.	Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	26
6.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności .....	26
6.2.	Przychody ze sprzedaży .....	29
6.3.	Pozostałe przychody operacyjne .....	29
6.4.	Koszty w układzie rodzajowym .....	29
6.5.	Pozostałe koszty operacyjne .....	30
6.6.	Zyski z inwestycji .....	30
6.7.	Koszty finansowe .....	30
6.8.	Podatek dochodowy .....	31
6.9.	Rzeczowe aktywa trwałe .....	32
6.10.	Wartości niematerialne .....	34
6.11.	Nieruchomości inwestycyjne .....	35
6.12.	Pozostałe aktywa długoterminowe .....	37
6.13.	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży .....	37
6.14.	Podatek odroczony .....	37
6.15.	Zapasy .....	38
6.16.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	39
6.17.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	40
6.18.	Akcje i akcjonariat .....	40
6.19.	Zysk przypadający na jedną akcję .....	41
6.20.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek .....	42
6.21.	Zobowiązania z tytułu obligacji .....	45
6.22.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego .....	47
6.23.	Zmiany wartości bilansowych zobowiązań związanych z finansowaniem działalności jednostki .....	47
6.24.	Przychody przyszłych okresów .....	47
6.25.	Rezerwy .....	49
6.26.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	49
6.27.	Ryzyko kursowe .....	50

6.28.	Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym .....	51
6.29.	Leasing Operacyjny .....	56
6.30.	Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe .....	57
6.31.	Zobowiązania warunkowe .....	57
6.32.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej .....	57
6.33.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	58
6.34.	Podmioty Grupy Kapitałowej (jednostki wchodzące w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego) .....	59
6.35.	Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego .....	64
6.36.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych dwunastu miesięcy .....	65
6.37.	Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej w okresie 1 stycznia 2017-31 grudnia 2017 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania .....	65
6.38.	Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych .....	68

## 1. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>			
	Nota	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	6.2	68 930	73 256
Koszt własny sprzedaży	6.4	(52 777)	(55 313)
<b>Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży</b>		<b>16 153</b>	<b>17 943</b>
Koszty sprzedaży	6.4	(2 773)	(2 713)
Koszty ogólnego zarządu	6.4	(5 001)	(5 365)
Pozostałe przychody operacyjne	6.3	3 164	4 279
Pozostałe koszty operacyjne	6.5	(4 789)	(2 268)
Zyski (Straty) z inwestycji	6.6	1 052	190
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>7 807</b>	<b>12 066</b>
Koszty finansowe	6.7	(6 668)	(8 463)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>1 139</b>	<b>3 603</b>
Podatek dochodowy	6.8	58	(878)
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>		<b>1 197</b>	<b>2 725</b>
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy</b>		<b>(73)</b>	<b>125</b>
<b>Zysk/(Strata) netto</b>		<b>1 124</b>	<b>2 850</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		<b>-</b>	<b>181</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>1 124</b>	<b>3 031</b>
<b>Zysk/(Strata) netto przypadające na:</b>			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		1 129	2 707
Udziałowców niekontrolujących		(5)	143
<b>Całkowite dochody ogółem przypadające na:</b>			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		1 129	2 888
Udziałowców niekontrolujących		(5)	143
<b>Zysk/(Strata) przypadający(a) na 1 akcję</b>			
Podstawowy(a) (zł)	6.19	<b>0,06</b>	<b>0,14</b>
Rozwodniony(a) (zł)	6.19	<b>0,06</b>	<b>0,14</b>
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję</b>			
Podstawowy(a) (zł)		<b>0,06</b>	<b>0,14</b>
Rozwodniony(a) (zł)		<b>0,06</b>	<b>0,14</b>

*Agnieszka Maliszewska*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Paweł Cholota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 20 kwiecień 2018 roku

*Bożena Wincentowicz*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

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

## 2. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2017 r.			
w tysiącach złotych	Nota	31-gru-17	31-gru-16
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	6.9	13 411	14 710
Wartości niematerialne	6.10	2 748	2 815
Nieruchomości inwestycyjne	6.11	69 693	79 133
Udzielone pożyczki		-	40
Pozostałe aktywa długoterminowe	6.12	1 513	887
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.14	575	503
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>87 940</b>	<b>98 088</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	6.15	85 278	85 650
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	16
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.16	7 657	7 790
Krótkoterminowe aktywa finansowe		71	890
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.17	10 126	11 297
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>103 132</b>	<b>105 643</b>
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	6.13	7 594	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>198 666</b>	<b>203 731</b>

*Agnieszka Maliszewska*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 20 kwiecień 2018 roku

*Bożena Wincentowicz*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, c.d.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. w tysiącach złotych	Nota	31-gru-17	31-gru-16
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	4	40 030	40 030
Kapitał z aktualizacji wyceny	4	181	181
Kapitał zapasowy	4	116 229	112 229
Zyski zatrzymane	4	(109 984)	(107 112)
<b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>46 456</b>	<b>45 328</b>
<b>Udziały niekontrolujące</b>		<b>-</b>	<b>9</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>46 456</b>	<b>45 336</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.20	24 114	23 104
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.21	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6.22	17 166	18 683
Rezerwy	6.25	9	9
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.25	9	9
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6.14	359	608
Pozostałe zobowiązania	6.26	16 020	16 944
Dotacje	6.24	2 416	2 741
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>60 084</b>	<b>62 089</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.20	21 672	17 655
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.21	33 739	39 256
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6.22	899	815
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		565	223
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.26	13 845	25 813
Rezerwy	6.25	5 105	2 870
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.25	77	80
Przychody przyszłych okresów	6.24	16 301	9 674
<i>w tym dotacje</i>	6.24	358	532
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>92 126</b>	<b>96 306</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>152 210</b>	<b>158 395</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>198 666</b>	<b>203 731</b>

*Agnieszka Maliszewska*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 20 kwiecień 2018 roku

*Bożena Wincentowicz*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

**3. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r.		01-sty-17	01-sty-16
<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31-gru-17	31-gru-16
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk netto za okres		<b>1 124</b>	<b>2 850</b>
Zapłacony podatek dochodowy		555	1 002
Odroczony podatek dochodowy	6.14	(321)	80
<i>Korekty</i>			
Amortyzacja	6.4	1 947	2 171
Przychody z tytułu odsetek	6.6	(30)	(190)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		1 577	(2 324)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6.14	72	(326)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6.14	249	245
Koszty finansowe		6 496	6 242
Koszty finansowe związane z likwidacją Wikana FIZ		-	1 256
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych		(1 049)	805
(Zysk)/Strata na działalności inwestycyjnej		(33)	(91)
Zmiana stanu zapasów		372	(9 954)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		133	33
Zmiana stanu rezerw	6.25	1 986	2 010
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów		(6 507)	2 116
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		6 302	3 548
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>12 873</b>	<b>9 473</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		100	258
Wydatki na wykup spółek zależnych spod Wikana FIZ			(356)
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		400	-
Sprzedaż innych aktywów finansowych		4	67
Pożyczki spłacone		875	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(135)	(245)
Pożyczki udzielone		(43)	(915)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>1 201</b>	<b>(1 191)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy netto z emisji obligacji	6.21	6 516	5 000
Wpływy netto z tytułu zobowiązań wekslowych		-	5 300
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		27 190	6 447
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(22 068)	(2 351)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(970)	(956)
Odsetki zapłacone		(6 604)	(6 635)
Wykup obligacji	6.21	(11 612)	(16 240)
Inne wpływy finansowe		3	311
Spłata zobowiązań wekslowych		(7 700)	-

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

Inne wypływy finansowe	-	(417)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(15 245)</b>	<b>(9 541)</b>
<b>Przeptywy pieniężne netto, razem</b>		
	<b>(1 171)</b>	<b>(1 259)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	11 297	12 556
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>10 126</b>	<b>11 297</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>8 209</b>	<b>7 977</b>

*Agnieszka Maliszewska*  
 /Wiceprezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
 /Członek Zarządu/

Lublin, 20 kwiecień 2018 roku

*Bożena Wincentowicz*  
 /osoba, której powierzono  
 prowadzenie ksiąg rachunkowych/



#### 4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. <i>w tysiącach złotych</i>	Przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							
	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2016 r.</b>	<b>40 030</b>	<b>0</b>	<b>104 604</b>	-	<b>(102 194)</b>	<b>42 440</b>	<b>(135)</b>	<b>42 305</b>
Całkowite dochody	-	-	-	181	2 707	2 888	143	3 031
– Wynik za okres	-	-	-	-	2 707	2 707	143	2 850
– Inne dochody	-	-	-	181	-	181	-	181
Podział wyniku	-	-	7 625	-	(7 625)	-	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2016r.</b>	<b>40 030</b>	<b>0</b>	<b>112 229</b>	<b>181</b>	<b>(107 112)</b>	<b>45 328</b>	<b>9</b>	<b>45 336</b>
<b>Za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.</b>								
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>40 030</b>	<b>0</b>	<b>112 229</b>	<b>181</b>	<b>(107 112)</b>	<b>45 328</b>	<b>9</b>	<b>45 336</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	1 129	1 129	(5)	1 124
– Wynik za okres	-	-	-	-	1 129	1 129	(5)	1 124
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	4 000	-	(4 000)	-	(4)	(4)
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>40 030</b>	<b>0</b>	<b>116 229</b>	<b>181</b>	<b>(109 984)</b>	<b>46 456</b>	<b>-</b>	<b>46 456</b>

*Agnieszka Maliszewska*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Paweł Cholota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 20 kwiecień 2018 roku

*Bożena Wincentowicz*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

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

## 5. Dodatkowe informacje i objaśnienia

### 5.1. 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.

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

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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2017 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku oraz obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwaną łącznie „Grupą”).

### 5.2. Oświadczenie o zgodności z MSSF

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej jednostek Grupy w ciągu 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Grupy do kontynuowania działalności, pod kątem możliwości spłaty przez nią zobowiązań krótkoterminowych. Szczegóły analizy znajdują się w notcie 6.27 (punkt „Ryzyko płynności”) sprawozdania.

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

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

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 2017 rok 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*

Od 1 stycznia 2017 roku obowiązują następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

- 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.

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

- 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.

- 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 dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. (za wyjątkiem poprawek do MSSF 12, które obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r. lub później) lub później.

#### **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.

W ocenie Grupy nowy standard będzie miał wpływ na takie pozycje bilansowe jak należności z tytułu dostaw i usług.

Grupa przeprowadziła analizę skutków wejścia w życie standardów w podziale na segmenty operacyjne:

- Dla segmentu deweloperskiego Grupa przewiduje że zastosowanie standardu nie wpłynie w istotny sposób na sprawozdanie finansowe Grupy. Polityka sprzedażowa Grupy zakłada, że przekazanie kontroli nad lokalami następuje po wpłacie przez klienta 100% wartości lokalu. Grupa nie wykazuje w aktywach oraz przychodach przyszłych okresów nieuregulowanych przez klientów zaliczek. Z dokonanej analizy wynika również, że w ostatnich latach przypadki przekazania kontroli nad lokalami w sytuacji nieuregulowania 100% wartości przedmiotu sprzedaży miała miejsce w przypadkach gdy klient finansował zakup lokalu z kredytu bankowego który był wspierany programem rządowym „Mieszkanie dla Młodych”, i ostatnia nieuregulowana transza kredytu była dopłatą gwarantowaną przez państwo.
- Dla segmentu OZE Grupa również przewiduje że zastosowanie standardu nie wpłynie w istotny sposób na sprawozdanie finansowe Grupy. Rozliczenie sprzedaży energii odbywa się poprzez Towarową Giełdę Energii, co zabezpiecza sprzedającego przed ryzykiem nieuregulowania należności.
- Dla segmentu nieruchomości komercyjnych zastosowanie nowego standardu może mieć wpływ na sprawozdanie finansowe. W 2017 roku Grupa odpisała ok 1,5% swoich przychodów w pozostałe koszty operacyjne w związku z niemożnością ich uzyskania. Zarząd Grupy nie zaobserwował żadnych nowych czynników, które w istotny sposób miałyby wpływ na ten wskaźnik w następnych latach.

Na podstawie powyższego podsumowania Grupa stoi na stanowisku, że zastosowanie standardu nie wpłynie w istotny sposób na sprawozdanie finansowe Grupy.

- 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.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

Zarząd przeprowadził analizę wpływu MSSF 15 Przychody z umów z klientami na sytuację finansową, wyniki oraz zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym Grupy.

W związku z przeprowadzoną analizą, w segmencie deweloperskim Grupa nadal będzie ujmować przychody ze sprzedaży w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Za moment ten Grupa uznaje przeniesienie na klienta kontroli nad sprzedawanym lokalem, miejscem postojowym, schowkiem garażowym, komórką lokatorską lub innym elementem budynku lub jego części wspólnej, czyli na moment przeniesienia prawa własności.

Dla segmentu OZE zarząd Grupy dokonał analizy zawartych z odbiorcami umów sprzedaży energii. Wspomniana analiza nie wykazała, że cena sprzedaży jednostki energii może być zależna od zmiennych czynników, które mogą się pojawić w przyszłości. W związku z przeprowadzoną analizą, Grupa nadal będzie prezentować przychody ze sprzedaży energii w okresie jej wytworzenia, po złożeniu wniosku o wydania świadectwa pochodzenia certyfikatów przez Urząd Regulacji Energetyki.

W segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych analiza zawartych umów z najemcami nie wykazała wpływu nowego standardu na moment ujęcia przychodu w księgach Grupy. Przychody nadal będą ujmowane za poszczególne okresy rozliczeniowe, zawarte w umowach z najemcami.

W prowadzonej działalności Grupy nie identyfikuje się czynników zmiennych wynagrodzenia, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na przychody ujmowane z tego tytułu. Obecnie stosowane zasady w tym zakresie, w ramach MSR 18, nie odbiegają jednak istotnie od przepisów wprowadzanych przez MSSF 15.

Na podstawie powyższego podsumowania Grupa stoi na stanowisku, że zastosowanie standardu nie wpłynie w istotny sposób na sprawozdanie finansowe Grupy.

- 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 zastosuje te regulacje wraz z datą wdrożenia MSSF 15, tj. od 1 stycznia 2018 roku.

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

- 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.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2019 roku.

Grupa posiada samochody w leasingu operacyjnym oraz wynajmowane budynki nie wykazywane dotychczas w bilansie, które zostaną objęte nowymi regulacjami.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji Grupa rozpoczęła analizę skutków zastosowania nowego standardu na jej sprawozdanie finansowe.

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

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

Grupa nie zawiera umów ubezpieczeniowych, więc standard nie będzie miał wpływu na jej sprawozdania finansowe. Spółka 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 doprecyzują 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.

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

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

- 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.

Spółka zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2018 roku.

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.

- 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.

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

- 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.

- KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 7 czerwca 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób ująć w sprawozdaniach finansowych podatek dochodowy w przypadkach, gdy istniejące przepisy podatkowe mogą pozostawiać pole do interpretacji i różnicy zdań pomiędzy jednostką i organami podatkowymi.

Grupa zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2019 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 MSSF 9: Przedpłaty z ujemną rekompensatą

Zmiana w MSSF 9 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla aktywów finansowych, które mogą zostać spłacone wcześniej na podstawie warunków umownych i, formalnie, mogłyby nie spełniać wymogów testu „płatność wyłącznie kapitału i odsetek”, co wykluczałoby ich wycenę w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2019 roku..

- Zmiana w MSR 28: Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych *przedsięwzięciach*

Zmiana w MSR 28 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla udziałów w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w sytuacji, gdy nie są one wyceniane metodą praw własności.

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2019 roku.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2015-2017)

W dniu 12 grudnia 2017 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących standardów:

- MSSF 3 Połączenia jednostek, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia kontroli jednostka ponownie wycenia posiadane udziały we wspólnym działaniu,
- MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia współkontroli jednostka nie wycenia ponownie posiadanych udziałów we wspólnym działaniu,
- MSR 12 Podatek dochodowy, wskazując, że wszelkie podatkowe konsekwencje wypłat dywidend należy ujmować w taki sam sposób,



- MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego, nakazując zaliczać do źródeł finansowania o charakterze ogólnym również te kredyty i pożyczki, które pierwotnie służyły finansowaniu powstających aktywów – od momentu, gdy aktywa są gotowe do wykorzystania zgodnie z zamierzonym celem (użytkowanie lub sprzedaż).

Mają one zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później.

Grupa zastosuje zmienione standardy od 1 stycznia 2019 roku.

- Zmiany w MSR 19: Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu

Zmiany w MSR 19 zostały opublikowane w dniu 7 lutego 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Zmiany dotyczą sposobu ponownej wyceny programów zdefiniowanych świadczeń w przypadku, gdy ulegają one zmianie. Zmiany w standardzie oznaczają, że w przypadku ponownej wyceny aktywa/zobowiązania netto z tytułu danego programu należy zastosować zaktualizowane założenia w celu określenia bieżącego kosztu zatrudnienia i kosztów odsetek dla okresów po zmianie programu. Do tej pory, MSR 19 tego nie wyjaśniał precyzyjnie.

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2019 roku.

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 17 Umowy ubezpieczeniowe, opublikowany w dniu 18 maja 2017,
- 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,
- KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego, opublikowana 7 czerwca 2017 roku.
- Zmiana w MSR 28: Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach, opublikowana 12 października 2017 roku,
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2015-2017) opublikowane w dniu 12 grudnia 2017 roku,
- Zmiany w MSR 19: Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu opublikowane w dniu 7 lutego 2018 roku.

#### 5.4. Podstawa sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

##### *Podstawa wyceny*

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notcie 5.6.

##### *Waluta funkcjonalna i prezentacja*

Złoty polski jest walutą funkcjonalną Spółki Dominującej.

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.

##### *Dokonane osądy i oszacowania*

Profesjonalny osąd

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

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

Subiektywna ocena dokonana na dzień 31 grudnia 2017 r. dotyczy zobowiązań warunkowych (nota 6.30) oraz zobowiązań inwestycyjnych i kontraktowych (nota 6.29), rozgraniczenia pomiędzy pracami badawczymi i rozwojowymi (nota 6.10), klasyfikacji umów leasingowych (nota 6.28) oraz klasyfikacji posiadanych nieruchomości ze względu na oczekiwany sposób ich wykorzystywania (nota 6.11).

Niepewność szacunków

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Jednostki dominującej dokonania szacunków, jako że wiele informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym nie może zostać wycenione w sposób precyzyjny. Zarząd weryfikuje przyjęte szacunki w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje lub doświadczenia z przeszłości. Dlatego też szacunki dokonane na 31 grudnia 2017 r. mogą zostać w przyszłości zmienione.

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

- Nota 6.9 i 6.10 – rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne (okres ekonomicznej użyteczności oraz metodę amortyzacji aktywów weryfikuje się co najmniej na koniec każdego roku obrotowego, przesłanki wskazujące na utratę wartości, założenia przyjmowane w celu ustalenia wartości odzyskiwalnej w przypadku wykonywania testów na utratę wartości);
- Nota 6.11 – nieruchomości inwestycyjne (założenia przyjęta przy wycenie nieruchomości metodą dochodową),
- Nota 6.14 – podatek odroczony (założenia przyjęte w celu rozpoznania aktywów z tytułu podatku odroczonego),
- Nota 6.15 – zapasy (odpis aktualizujący do wartości możliwej do uzyskania),
- Nota 6.16 – należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (odpis aktualizujący wartość należności),
- Nota 6.24 – rezerwy, w tym na świadczenia pracownicze (stopy dyskontowe, inflacja, wzrost płac, oczekiwany przeciętny okres zatrudnienia, rotacja).

##### *Data zatwierdzenia sprawozdania do publikacji*

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 20 kwietnia 2018 r.

#### 5.5. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Grupy z wyjątkiem zmian wynikających z nowych standardów, które obowiązują od 1 stycznia 2017 r. i nie przewidują retrospektywnego ich zastosowania.

##### *Zasady konsolidacji*

Grupa przy sporządzaniu sprawozdania skonsolidowanego stosuje metodę konsolidacji pełnej.

##### – **Jednostki zależne**

Za jednostki zależne w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy uznaje się te jednostki, wobec których Grupa sprawuje kontrolę, tzn. gdy z tytułu swojego zaangażowania w te jednostki podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe, lub gdy ma

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

prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad tymi jednostkami. Sprawowanie władzy Jednostki dominującej odbywa się m.in. poprzez posiadanie większości w ogólnej liczbie głosów w organach stanowiących tych jednostek tj. zarządach jednostek i ich radach nadzorczych.

Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej wygaśnięcia.

#### – Korekty konsolidacyjne

Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, transakcje zawierane w obrębie Grupy oraz wszelkie wynikające stąd niezrealizowane zyski lub straty, a także przychody oraz koszty Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### Waluty obce

##### – Transakcje w walucie obcej

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

w zł	Kurs na dzień 31.12.2017	Kurs na dzień 31.12.2016	Kurs średni w okresie 01.01.2017– 31.12.2017	Kurs średni w okresie 01.01.2016– 31.12.2016
EUR	4,1709	4,4240	4,2447	4,3757
USD	3,4813	4,1793	3,4739	3,9680

#### Instrumenty finansowe

##### – Aktywa finansowe

Inwestycje ujmuje się w dniu zakupu i usuwa ze sprawozdania finansowego w dniu sprzedaży, jeśli umowa wymaga dostarczenia ich w terminie wyznaczonym przez odpowiedni rynek, a ich wartość początkową wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji, z wyjątkiem tych aktywów, które klasyfikuje się jako aktywa finansowe wyceniane początkowo w wartości godziwej przez wynik finansowy. Aktywa finansowe klasyfikuje się jako: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. Klasyfikacja zależy od charakteru i przeznaczenia aktywów finansowych, a określa się ją w momencie początkowego ujęcia.

*Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*

Do tej grupy zalicza się aktywa finansowe przeznaczone do zbycia lub wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik aktywów finansowych klasyfikuje się jako przeznaczony do zbycia, jeżeli został zakupiony przede wszystkim w celu odsprzedaży w niedalekiej przyszłości lub stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Grupa zarządza łącznie, zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków lub też jest instrumentem pochodnym niewyznaczonym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Składnik aktywów finansowych inny niż przeznaczony do zbycia może zostać sklasyfikowany jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy przy ujęciu początkowym, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia występującą w innych okolicznościach, lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Grupy, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie, lub
- składnik aktywów stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.



Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a zyski lub straty ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Zysk lub strata netto ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów uwzględniają dywidendy lub odsetki wygenerowane przez dany składnik aktywów finansowych.

#### *Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności*

Inwestycje oraz inne aktywa finansowe, z wyłączeniem instrumentów pochodnych, o stałych lub negocjowanych warunkach płatności oraz stałych terminach wymagalności, które Grupa chce i może utrzymywać do momentu osiągnięcia terminu wymagalności klasyfikuje się jako inwestycje utrzymywane do wymagalności. Wykazuje się je po zamortyzowanym koszcie stosując metodę efektywnego oprocentowania po pomniejszeniu o utratę wartości, zaś przychody ujmuje się metodą efektywnego dochodu.

#### *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*

Akcje i umarzalne obligacje nienotowane na giełdzie, będące w posiadaniu Grupy i znajdujące się w obrocie na aktywnym rynku, klasyfikuje się jako aktywa dostępne do sprzedaży i wykazuje w wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym, w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji, z wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości, odsetek obliczonych przy użyciu efektywnej stopy procentowej oraz ujemnych i dodatnich różnic kursowych dotyczących aktywów pieniężnych, które ujmuje się bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W przypadku zbycia inwestycji lub stwierdzenia utraty jej wartości, skumulowany zysk lub stratę ujętą uprzednio w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów danego okresu. Dywidendy z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w chwili uzyskania przez Grupę prawa do ich otrzymania. Wartość godziwą aktywów pieniężnych dostępnych do sprzedaży denominowanych w walutach obcych określa się przeliczając te waluty po kursie spot na dzień bilansowy. Zmiana wartości godziwej przypadająca na różnice kursowe wynikające ze zmiany zamortyzowanego kosztu historycznego danego składnika aktywów wykazywana jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, zaś pozostałe zmiany ujmuje się w kapitale własnym.

#### *Pożyczki i należności*

Należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki i pozostałe należności o stałych lub negocjowanych warunkach płatności niebędące przedmiotem obrotu na aktywnym rynku klasyfikuje się jako pożyczki i należności. Wycenia się je po koszcie zamortyzowanym, metodą efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości. Dochód odsetkowy ujmuje się przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z wyjątkiem należności krótkoterminowych, gdzie ujęcie odsetek byłoby nieistotne.

#### *Utrata wartości aktywów finansowych*

Aktywa finansowe, oprócz tych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, ocenia się pod względem utraty wartości na każdy dzień bilansowy. Aktywa finansowe tracą wartość, gdy istnieją obiektywne przesłanki, że zdarzenia, które wystąpiły po początkowym ujęciu danego składnika aktywów wpłynęły niekorzystnie na związane z nim szacunkowe przyszłe przepływy pieniężne. W przypadku akcji nienotowanych na giełdzie, sklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, znaczny lub długotrwały spadek wartości godziwej papierów wartościowych poniżej ich kosztu uznaje się za obiektywny dowód utraty wartości.

Wartość należności aktualizuje się na dzień bilansowy uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego w odniesieniu do : należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub w stan upadłości - do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innych zabezpieczeniem należności, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym, należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego, kwestionowanych należności przez dłużnika oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika, spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna, należności przeterminowanych więcej niż 360 dni od terminu płatności - do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

W przypadku aktywów finansowych wykazywanych po zamortyzowanym koszcie, kwota odpisu z tytułu utraty wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a bieżącą wartością szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych w oparciu o pierwotną efektywną stopę procentową składnika aktywów finansowych. Wartość bilansową składnika aktywów finansowych pomniejsza się o odpis z tytułu utraty wartości bezpośrednio dla wszystkich aktywów tego typu, z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, których wartość bilansową pomniejsza się stosując konto korygujące ich pierwotną wartość. W przypadku stwierdzenia nieściągalności danej należności z tytułu dostaw i usług, odpisuje się ją właśnie w ciężar konta odpisu aktualizującego. Natomiast jeśli uprzednio odpisane kwoty zostaną później odzyskane, dokonuje się odpowiedniego uznania konta odpisu aktualizującego. Zmiany wartości bilansowej konta odpisu aktualizującego ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. Z wyjątkiem instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, jeśli w kolejnym okresie obrachunkowym kwota odpisu z tytułu utraty wartości ulegnie zmniejszeniu, a zmniejszenie to można racjonalnie odnieść do zdarzenia mającego miejsce po ujęciu utraty wartości, uprzednio ujęty odpis z tytułu utraty wartości odwraca się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jeżeli wartość bilansowa inwestycji w dniu odwrócenia utraty wartości nie przekracza kwoty zamortyzowanego kosztu, powstającego gdyby utrata wartości nie została ujęta. Odpisy z tytułu utraty wartości kapitałowych papierów wartościowych przeznaczonych do sprzedaży ujęte uprzednio przez wynik finansowy nie podlegają odwróceniu poprzez ten rachunek. Wszelkie zwiększenia wartości godziwej następujące po wystąpieniu utraty wartości ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym.

#### *Reklasyfikacje aktywów finansowych*

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

- pożyczek udzielonych i należności własnych, jeżeli na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych a jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy inne niż instrumenty pochodne oraz aktywa wyceniane według wartości godziwej według opcji wyceny w wartości godziwej, mogą zostać przekwalifikowane na następujących zasadach:

- Przeniesione do aktywów dostępnych do sprzedaży, jeżeli (a) instrument nie jest już przeznaczony do sprzedaży lub odkupu w krótkim terminie, (b) na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych oraz (c) jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności;
- Jeżeli instrument nie spełnia definicji pożyczek udzielonych i należności własnych, reklasyfikacja do aktywów dostępnych do sprzedaży lub aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności, jest możliwa w rzadkich okolicznościach, przez które rozumie się udokumentowaną przez jednostkę incydentalną sytuację, w stosunku do której nie należy oczekiwać, że pojawi się w przyszłości lub regularnie.

Powyższe reklasyfikacje odbywają się po wartości godziwej z dnia reklasyfikacji. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą także podlegać reklasyfikacji do aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności i odwrotnie.

#### *Wyksięgowanie aktywów finansowych*

Grupa wyksięguje składnik aktywów finansowych wyłącznie wtedy, gdy wygasną prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez taki składnik aktywów, albo gdy składnik aktywów finansowych wraz z zasadniczo całym ryzykiem i wszystkimi korzyściami związanymi z jego posiadaniem zostają przeniesione na inny podmiot. Jeżeli Grupa nie przenosi ani nie zatrzymuje zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów i utrzymuje nad nim kontrolę, ujmuje zatrzymany udział w takim składniku aktywów i związane z nim zobowiązania z tytułu potencjalnych płatności. Jeśli natomiast Grupa zatrzymuje zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z przeniesionym składnikiem aktywów, to nadal ujmuje stosowny składnik aktywów finansowych.

#### – **Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Grupę**

Instrumenty dłużne i kapitałowe klasyfikuje się jako zobowiązania finansowe lub jako kapitał własny, w zależności od treści ustaleń umownych.

#### *Instrumenty kapitałowe*

Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Grupę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży mogą być prezentowane jako kapitał własny wtedy i tylko wtedy, gdy spełniają wszystkie poniższe warunki:

- (a) ich posiadacz ma prawo do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku jej likwidacji,
- (b) dany instrument należy do klasy instrumentów najbardziej podporządkowanych i wszystkie instrumenty w tej klasie mają identyczne cechy,
- (c) instrument nie posiada innych cech, które odpowiadałyby definicji zobowiązania finansowego, oraz
- (d) suma przewidywanych przepływów pieniężnych przypadających na ten instrument w okresie jego spłaty opiera się przede wszystkim o wynik finansowy, zmianę w ujętych aktywach netto lub zmianę wartości godziwej ujętych i nieujętych aktywów netto jednostki (z wyłączeniem oddziaływania samego instrumentu). Wynik finansowy lub zmianę ujętych aktywów netto wycenia się w tym celu zgodnie z odpowiednimi MSSF. Podmiot nie może posiadać innych instrumentów, które znacząco zawężyłyby lub wyznaczały stałą kwotę zwrotu dla posiadacza instrumentu finansowego z opcją sprzedaży.

Kryteria klasyfikacji jako kapitału własnego instrumentów zobowiązujących do przekazania ich posiadaczowi proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku likwidacji oparte są na tych samych zasadach co przedstawione powyżej, z wyjątkiem punktów (c) i (d), które nie mają zastosowania. Jeżeli spółka zależna wyemituje tego rodzaju instrumenty, które znajdują się w posiadaniu jednostek nie sprawujących nad nią kontroli i zostały przedstawione jako kapitał własny w sprawozdaniu finansowym tej spółki, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujmowane są jako zobowiązanie, ponieważ nie będzie on najbardziej podporządkowanym instrumentem w Grupie kapitałowej.

#### *Złożone instrumenty finansowe*

Składniki złożonych instrumentów wyemitowanych przez Grupę klasyfikuje się oddzielnie jako zobowiązania finansowe i kapitał własny, zgodnie z treścią zawartej umowy. Wartość godziwą składników stanowiących zobowiązania na dzień emisji szacuje się przy użyciu dominującej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych, niezamiennych instrumentów. Kwotę tę ujmuje się jako zobowiązanie po zamortyzowanym koszcie przy użyciu efektywnej stopy procentowej do momentu wygaśnięcia tej kwoty związanej z zamianą lub do dnia wymagalności instrumentu. Komponent kapitałowy określa się odejmując wartość zobowiązania od ogólnej wartości godziwej złożonego instrumentu kapitałowego. Wartość tę ujmuje się w kapitale własnym.

#### *Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej*

Zobowiązania z tytułu gwarancji finansowej wycenia się początkowo w wartości godziwej, a następnie według wyższej z dwóch następujących wartości kwoty zobowiązania umownego określonej zgodnie z MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe

i aktywa warunkowe” oraz początkowo ujętej wartości pomniejszonej w odpowiednich przypadkach o umorzenie ujęte zgodnie z zasadami ujmowania przychodów.

#### *Zobowiązania finansowe*

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy albo jako pozostałe zobowiązania finansowe.

#### *Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*

Do tej kategorii zalicza się zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia lub zdefiniowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do zbycia, jeżeli:

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie,
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Grupa zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków, lub
- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i nie działającym jako zabezpieczenie.

Zobowiązanie finansowe inne niż przeznaczone do zbycia może zostać sklasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy w chwili początkowego ujęcia, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach, lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Grupy, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie, lub
- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) do pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a wynikające z nich zyski lub straty finansowe ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów z uwzględnieniem odsetek zapłaconych od danego zobowiązania finansowego.

#### *Pozostałe zobowiązania finansowe*

Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym kredyty bankowe i pożyczki, wycenia się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji. Następnie wycenia się je po zamortyzowanym koszcie historycznym metodą efektywnej stopy procentowej, a koszty odsetkowe ujmuje się metodą efektywnego dochodu. Metoda efektywnej stopy procentowej służy do obliczania zamortyzowanego kosztu zobowiązania i do alokowania kosztów odsetkowych w odpowiednim okresie. Efektywna stopa procentowa to stopa faktycznie dyskontująca przyszłe płatności pieniężne w przewidywanym okresie użytkowania danego zobowiązania lub, w razie potrzeby, w okresie krótszym.

#### *Wyksięgowanie zobowiązań finansowych*

Grupa wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Grupy zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

### – **Kapitały własne**

#### *Kapitał zakładowy*

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

#### *Kapitał zapasowy*

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

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

Kapitał zapasowy tworzony jest:

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

#### *Kapitał rezerwowy*

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

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

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

#### *Nabyte akcje własne*

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

#### *Całkowite dochody*

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

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

### **Rzeczowe aktywa trwałe**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### – **Amortyzacja**

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

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

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

### **Wartości niematerialne**

#### – **Wartości niematerialne**

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

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

– **Nakłady poniesione w terminie późniejszym**

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

– **Amortyzacja**

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

- oprogramowanie od 2 do 10 lat,
- prace rozwojowe 10 lat.

### **Koszty prac rozwojowych**

Koszty prac badawczych są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie poniesienia.

Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe, stosuje się model kosztu historycznego wymagający, aby składniki aktywów były ujmowane według cen nabycia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wszelkie nakłady przeniesione na kolejny okres są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia. Koszty prac rozwojowych są poddawane ocenie pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie – jeśli składnik aktywów nie został jeszcze oddany do użytkowania, lub częściej – gdy w ciągu okresu sprawozdawczego pojawi się przesłanka utraty wartości wskazująca na to, że ich wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania.

Rozgraniczając prace rozwojowe od prac badawczych Grupa bierze pod uwagę następujące czynniki, które muszą być spełnione, aby możliwe było ujęcie nakładów na prace rozwojowe jako wartości niematerialne:

- istnienie technicznej możliwości ukończenia oraz zamiar ukończenia składnika aktywów, tak, aby można byłoby go przeznaczyć do użytkowania lub sprzedaży,
- posiadanie zdolności do użytkowania lub sprzedaży składnika wartości niematerialnych i prawnych,
- dostępność środków niezbędnych do ukończenia oraz możliwość wiarygodnego określenia nakładów,
- istnienie sposobu wdrożenia i możliwości zastosowania z uwzględnieniem istnienia rynku na dany produkt.

### **Dotacje do aktywów**

Dotacje służące sfinansowaniu zakupu bądź wytworzeniu we własnym zakresie wartości niematerialnych prezentowane są w aktywach łącznie z wartością nabytego bądź wytworzonego aktywów, pomniejszając jego wartość początkową.

### **Nieruchomości inwestycyjne**

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Grupa ujmuje prawa wieczystego użytkowania gruntów jako umowy leasingu operacyjnego. W związku z tym, wszystkie płatności dokonane w celu nabycia wieczystego użytkowania gruntów ujmowane są jako prawa wieczystego użytkowania gruntów. Wartość tych praw odpisuje się do sprawozdania z całkowitych dochodów w okresie użytkowania gruntów za wyjątkiem tych nieruchomości, które są wykazywane jako nieruchomości inwestycyjne.

#### ***Zapasy***

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

Koszty projektu obejmują głównie:

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

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

#### ***Koszty finansowania zewnętrznego***

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

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

#### ***Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów***

##### **– Aktywa finansowe**

Odpis z tytułu utraty wartości aktywów finansowych jest ujmowany w momencie, kiedy istnieją obiektywne przesłanki, że zaistniały zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na wartość przyszłych przepływów pieniężnych związanych z danym składnikiem aktywów.

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

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

Odpisy z tytułu utraty wartości ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako strata.

Odpisy z tytułu utraty wartości są odwracane, jeśli późniejszy wzrost wartości odzyskiwalnej może być obiektywnie przypisany do zdarzenia po dniu ujęcia straty z tytułu utraty wartości.

##### **– Aktywa niefinansowe**

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

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

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

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

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

### **Świadczenia pracownicze**

#### **– Program określonych składek**

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

#### **– Krótkoterminowe świadczenia pracownicze**

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

### **Rezerwy**

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

### **Umowy rodzące obciążenia**

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

### **Przychody**

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

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane zgodnie z MSR 18 tj., jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do lokali mieszkalnych zostały przekazane nabywcy.

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

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

#### **– Sprzedaż towarów**

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

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Przychody nie są ujmowane, gdy istnieje znaczna niepewność co

do możliwości uzyskania przyszłych korzyści ekonomicznych, ustalenia wysokości poniesionych kosztów lub możliwości zwrotu towarów lub Grupa pozostaje trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami.

#### – Świadczenie usług

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

#### – Przychody z tytułu najmu

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania umowy.

#### – Odsetki

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

### ***Płatności z tytułu leasingu***

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

Minimalne płatności leasingowe z tytułu leasingu finansowego są rozdzielane na część stanowiącą koszt finansowania oraz część zmniejszającą zobowiązanie. Część stanowiąca koszt finansowania jest przypisywana do poszczególnych okresów w czasie trwania umowy leasingu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Płatności warunkowe są ujmowane poprzez korektę wartości minimalnych opłat leasingowych w czasie pozostałego okresu leasingu, gdy korekta zostaje potwierdzona.

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

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

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

### ***Podatek dochodowy***

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

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

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

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

### ***Zysk na akcję***

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

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



### **Raportowanie segmentów działalności**

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

Prawa majątkowe wynikające ze świadectw pochodzenia ujmuje się w księgach rachunkowych przedsiębiorstwa energetycznego na dzień ich przyznania, potwierdzonego przez podmiot prowadzący rejestr świadectw pochodzenia (toważową giełdę energii).

Prawa majątkowe wynikające ze świadectwa pochodzenia na dzień ich początkowego ujęcia wycenia się jako iloczyn ilości przyznanego prawa i jednostkowej ceny rynkowej prawa majątkowego wynikającego ze świadectwa pochodzenia z dnia przyznania świadectwa i nabycia praw majątkowych.

### **5.6. Ustalanie wartości godziwej**

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

#### ***Nieruchomości inwestycyjne***

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

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

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

#### ***Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi***

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

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

W okresie sprawozdawczym Zarząd Jednostki Dominującej nie odnotował żadnych nietypowych zdarzeń, które miały istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.

### **5.8. 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.

### **5.9. Zmiany zasad rachunkowości**

Grupa w trakcie okresu sprawozdawczego nie dokonywała zmian zasad rachunkowości.

## 6. Informacja dodatkowa do 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 2017 roku wyodrębniała następujące, 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 związku z wykreśleniem w dniu 5 października 2017 r. z Rejestru Przedsiębiorców KRS spółki pod firmą: Multiserwis S.A. w likwidacji, 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”.

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

W roku 2017 i 2016 Grupa nie odnotowała przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznym pojedynczym klientem stanowiących 10 lub więcej procent łącznych przychodów.

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

-

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Pozostałe		Eliminacje		Skonsolidowane	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>Działalność kontynuowana</b>												
Przychody od odbiorców zewnętrznych	55 586	62 124	8 026	8 121	5 319	3 011	-	-	-	-	68 930	73 256
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	14 228	18 672	92	93	213	442	-	-	(14 533)	(19 206)	-	-
<b>Przychody od odbiorców razem</b>	<b>69 813</b>	<b>80 796</b>	<b>8 118</b>	<b>8 214</b>	<b>5 532</b>	<b>3 453</b>	-	-	<b>(14 533)</b>	<b>(19 206)</b>	<b>68 930</b>	<b>73 256</b>
Wynik segmentu	7 556	11 698	5 162	5 060	663	(1 528)	-	-	-	-	<b>13 380</b>	<b>15 230</b>
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	2 120	3 596	1 170	215	925	657	-	-	-	-	4 215	4 468
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(7 230)	(5 626)	(1 750)	(720)	(809)	(1 286)	-	-	-	-	(9 788)	(7 632)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>2 446</b>	<b>9 668</b>	<b>4 582</b>	<b>4 555</b>	<b>779</b>	<b>(2 157)</b>	-	-	-	-	<b>7 808</b>	<b>12 066</b>
Koszty finansowe	(4 868)	(5 841)	(1 619)	(2 346)	(181)	(276)	-	-	-	-	(6 668)	(8 463)
Podatek dochodowy	97	(890)	24	13	(64)	-	-	-	-	-	58	(878)
<b>Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej</b>	<b>(2 325)</b>	<b>2 937</b>	<b>2 987</b>	<b>2 222</b>	<b>535</b>	<b>(2 434)</b>	-	-	-	-	<b>1 197</b>	<b>2 725</b>
<b>Działalność zaniechana</b>	-	-	-	-	-	-	<b>(73)</b>	<b>125</b>	-	-	<b>(73)</b>	<b>125</b>
Zysk (strata) netto na działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	(73)	125	-	-	(73)	125
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(2 325)</b>	<b>2 937</b>	<b>2 987</b>	<b>2 222</b>	<b>535</b>	<b>(2 434)</b>	<b>(73)</b>	<b>125</b>	-	-	<b>1 124</b>	<b>2 850</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	<b>181</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>181</b>
Inne całkowite dochody (netto)	-	181	-	-	-	-	-	-	-	-	-	181
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>(2 325)</b>	<b>3 118</b>	<b>2 987</b>	<b>2 222</b>	<b>535</b>	<b>(2 434)</b>	<b>(73)</b>	<b>125</b>	-	-	<b>1 124</b>	<b>3 031</b>

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

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Pozostałe		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-gru-17	31-gru-16	31-gru-17	31-gru-16	31-gru-17	31-gru-16	31-gru-17	31-gru-16	31-gru-17	31-gru-16	31-gru-17	31-gru-16
Aktywa segmentu	272 063	271 836	71 741	71 899	19 837	20 876	-	208	(175 676)	(172 904)	187 965	191 915
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 701	11 817
<b>Aktywa razem</b>											<b>198 666</b>	<b>203 731</b>
Zobowiązania segmentu	200 035	222 049	22 673	21 730	20 458	20 588	-	29	(161 732)	(171 057)	81 434	93 339
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70 776	65 056
<b>Zobowiązania razem</b>											<b>152 210</b>	<b>158 395</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Nakłady inwestycyjne</b>	<b>438</b>	<b>188</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>69</b>	<b>36</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>507</b>	<b>224</b>

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

## 6.2. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>	<b>01-sty-16 31-gru-16</b>
Przychody ze sprzedaży mieszkań	55 245	61 776
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	-
Przychody ze sprzedaży niezakończonych inwestycji	-	-
Przychody z najmu	8 037	8 017
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	5 282	2 545
Przychody ze sprzedaży detalicznej towarów (obuwie)	-	-
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	366	918
<b>Przychody z działalności kontynuowanej</b>	<b>68 930</b>	<b>73 256</b>
Przychody z działalności zaniechanej	-	714
<b>Przychody ogółem</b>	<b>68 930</b>	<b>73 970</b>

## 6.3. Pozostałe przychody operacyjne

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>	<b>01-sty-16 31-gru-16</b>
Aktualizacja wartość aktywów niefinansowych	51	2 449
Dotacje	499	602
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	981	267
Spisanie zobowiązań	445	189
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	33	129
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)	191	110
Zwrot kosztów postępowania sądowego	15	30
Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności	141	28
Rozwiązanie rezerw na sprawy sądowe	460	-
Przychody z tytułu zmniejszeń odpisów na zapasy	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	348	475
<b>Pozostałe przychody z działalności kontynuowanej</b>	<b>3 164</b>	<b>4 279</b>
Pozostałe przychody z działalności zaniechanej	24	1 047
<b>Pozostałe przychody ogółem</b>	<b>3 188</b>	<b>5 326</b>

## 6.4. Koszty w układzie rodzajowym

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>	<b>01-sty-16 31-gru-16</b>
Amortyzacja	1 946	2 138
Zużycie materiałów i energii	2 639	3 443
Usługi obce	44 264	57 680
Podatki i opłaty	1 777	1 760
Wynagrodzenia	2 954	3 101
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	546	555
Pozostałe koszty rodzajowe	2 205	4 870
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>56 331</b>	<b>73 547</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	4 117	808
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	16	(11 290)
Koszt sprzedaży	(2 773)	(2 702)
Koszty ogólnego zarządu	(5 001)	(5 338)
Wartość sprzedanych towarów	87	288
<b>Koszt własny sprzedaży działalność kontynuowana</b>	<b>52 777</b>	<b>55 313</b>
Koszt własny sprzedaży działalność zaniechana	-	1 327
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>52 777</b>	<b>56 640</b>

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

### 6.5. Pozostałe koszty operacyjne

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>	<b>01-sty-16 31-gru-16</b>
Koszty odpisów aktualizujących należności i utworzenia rezerw	(1925)	(923)
Koszty sądowe i egzekucyjne	(237)	(215)
Koszty sprzedaży niestatutowej (refakturowanie)	(194)	(159)
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	(1 597)	(86)
Koszty likwidacji zapasów i środków trwałych	-	(53)
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy i środki trwałe	-	(44)
Darowizny	-	(24)
Odszkodowania, kary, grzywny	(3)	(8)
Inne	(832)	(756)
<b>Pozostałe koszty z działalności kontynuowanej</b>	<b>(4 788)</b>	<b>(2 268)</b>
Pozostałe koszty z działalności zaniechanej	(54)	(32)
<b>Pozostałe koszty ogółem</b>	<b>(4 842)</b>	<b>(2 300)</b>

### 6.6. Zyski z inwestycji

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>	<b>01-sty-16 31-gru-16</b>
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	115
Przychody z tytułu przeterminowanych wierzytelności	7	26
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	14	15
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	9	12
Przychody z tytułu zbycia wierzytelności	-	-
Przychody z tytułu różnic kursowych	987	-
Inne	35	22
<b>Zyski z inwestycji z działalności kontynuowanej</b>	<b>1 052</b>	<b>190</b>
Zyski z inwestycji z działalności zaniechanej	-	-
<b>Zyski z inwestycji ogółem</b>	<b>1 052</b>	<b>190</b>

### 6.7. Koszty finansowe

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>	<b>01-sty-16 31-gru-16</b>
Odsetki od pożyczek	(745)	-
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(4 108)	(3 184)
Pozostałe odsetki	(1 584)	(2 463)
Koszty związane z likwidacją WIKANA FIZ	-	(1 257)
Koszty z tytułu różnic kursowych	(14)	(805)
Koszty związane z przekształceniem spółek zależnych	-	(417)
Strata ze zbycia udziałów w spółkach zależnych	-	-
Inne	(217)	(337)
<b>Koszty finansowe z działalności kontynuowanej</b>	<b>6 668</b>	<b>(8 463)</b>
Koszty finansowe z działalności zaniechanej	-	-
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>6 668</b>	<b>(8 463)</b>

**6.8. Podatek dochodowy**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>	<b>01-sty-16 31-gru-16</b>
<b>Podatek dochodowy bieżący</b>	<b>(263)</b>	<b>(800)</b>
Podatek dochodowy za rok bieżący	(263)	(800)
Korekta za lata poprzednie	-	-
<b>Podatek odroczony</b>	<b>321</b>	<b>(78)</b>
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	321	(78)
Pozostałe zmiany	-	-
<b>Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej</b>	<b>58</b>	<b>(878)</b>
Podatek dochodowy z działalności zaniechanej	-	-
Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
<b>Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>58</b>	<b>(878)</b>

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>	<b>01-sty-16 31-gru-16</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>		
Zysk netto za rok obrotowy	1 124	2 850
Podatek dochodowy	58	(878)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>1 066</b>	<b>3 603</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową (15%/19%)	(203)	(685)
Różnice przejściowe między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	(194)	1 458
Straty podatkowe dla których nie utworzono aktywów z tytułu podatku odroczonego	1 518	-
Trwałe różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	(142)	(1 651)
Różnice wynikające z udziału w zyskach spółek komandytowych	(921)	-
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>58</b>	<b>(878)</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa (%)</b>	<b>(4,97%)</b>	<b>24,37%</b>

**6.9. Rzeczowe aktywa trwałe**

<i>w tysiącach złotych</i>								
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.	2 445	13 545	6 705	884	461	4 140	0	28 180
Nabycie	-	-	21	94	128	16	17	276
Zbycie	-	-	-	(899)	-	(62)	-	(961)
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnej	(112)	(1 057)	-	-	-	(153)	-	(1 322)
Pozostałe	(1)	-	-	-	-	-	-	(1)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2016 r.</b>	<b>2 332</b>	<b>12 488</b>	<b>6 726</b>	<b>79</b>	<b>589</b>	<b>3 941</b>	<b>17</b>	<b>26 172</b>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	2 332	12 488	6 726	79	589	3 941	17	26 172
Nabycie	-	-	85	401	24	-	-	510
Zbycie	-	(145)	(100)	(105)	(351)	-	-	(701)
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnej	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie do zapasów	-	-	-	-	-	-	(17)	(17)
Pozostałe	-	-	-	45	-	-	-	45
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>2 332</b>	<b>12 343</b>	<b>6 711</b>	<b>420</b>	<b>262</b>	<b>3 941</b>	<b>-</b>	<b>26 009</b>
<i>w tysiącach złotych</i>								
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2016 r.	(1)	(2 867)	(3 963)	(613)	(422)	(2 682)	-	(10 548)
Amortyzacja za okres	-	(689)	(984)	(67)	(26)	-	-	(1 766)
Zbycie	-	-	-	647	-	31	-	678
Odpisy aktualizujące wartość	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnej	-	300	-	-	-	-	-	300
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	(126)	-	(126)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2016 r.</b>	<b>(1)</b>	<b>(3 256)</b>	<b>(4 947)</b>	<b>(33)</b>	<b>(448)</b>	<b>(2 777)</b>	<b>-</b>	<b>(11 462)</b>
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	(1)	(3 256)	(4 947)	(33)	(448)	(2 777)	-	(11 462)
Amortyzacja za okres	-	(664)	(866)	(56)	(29)	-	-	(1 616)
Zbycie	-	7	96	25	351	-	-	479
Odpisy aktualizujące wartość	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnej	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>(1)</b>	<b>(3 913)</b>	<b>(5 717)</b>	<b>(64)</b>	<b>(126)</b>	<b>(2 777)</b>	<b>-</b>	<b>(12 599)</b>

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



<b>Wartość netto</b>									
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	2 444	10 678	2 742	271	39	1 458	0	17 632	
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	2 331	9 232	1 779	46	141	1 164	17	14 710	
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	2 331	9 232	1 779	46	141	1 164	17	14 710	
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	2 331	8 430	994	356	136	1 164	-	13 411	

#### **Środki trwale w leasingu**

Grupa użytkuje środki trwale w ramach leasingu finansowego. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosła 361 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 11 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

#### **Zabezpieczenia**

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych o wartości bilansowej netto 9 332 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 11 667 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji (patrz noty 6.20 i 6.21).

#### **Środki trwale w budowie**

Środki trwale w budowie dotyczą przede wszystkim projektów związanych z odnawialnymi źródłami energii (OZE), które są prowadzone przez Spółki Bioenergia Plus Sp. z o.o., Zielone Tarasy S.A. oraz Bioenergia Plus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 SKA (w 2017 roku 1 163 tys. zł netto, w 2016 roku 1 164 tys. zł netto). Odpisu aktualizujący wartość środków trwałych w budowie wyniósł na dzień 31 grudnia 2017 r. 2 777 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r. 2 777 tys. zł).

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Zarząd Jednostki dominującej przeanalizował przesłanki do przeprowadzenia testów na trwałą utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień bilansowy nie wystąpiły przesłanki do przeprowadzenia testów na trwałą utratę wartości.

### 6.10. Wartości niematerialne

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Prace rozwojowe	Wartości niematerialne razem
<b>Wartość brutto</b>				
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.</b>	<b>10 512</b>	<b>936</b>	<b>2 960</b>	<b>14 408</b>
Nabycie	-	72	-	72
Inne zmiany wartości	-	5	(309)	(304)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2016 r.</b>	<b>10 512</b>	<b>1 013</b>	<b>2 651</b>	<b>14 176</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>				
Nabycie	-	25	-	25
Zbycie	-	(31)	-	(31)
Likwidacja	-	(10)	-	(10)
Inne zmiany wartości (likwidacja spółki)	(10 512)	-	-	(10 512)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>-</b>	<b>997</b>	<b>2 651</b>	<b>3 648</b>
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości</b>				
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości nadzień 1 stycznia 2016 r.</b>	<b>(10 512)</b>	<b>(700)</b>	<b>-</b>	<b>(11 212)</b>
Amortyzacja za okres	-	(143)	-	(143)
Inne zmiany wartości	-	(6)	-	(6)
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2016 r.</b>	<b>(10 512)</b>	<b>(850)</b>	<b>-</b>	<b>(11 362)</b>
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości nadzień 1 stycznia 2017 r.</b>				
Amortyzacja za okres	-	(69)	-	(69)
Zbycie	-	9	-	9
Likwidacja	-	10	-	10
Inne zmiany wartości (likwidacja spółki)	10 512	-	-	10 512
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>-</b>	<b>(900)</b>	<b>-</b>	<b>(900)</b>
<b>Wartość netto</b>				
<b>Na dzień 1 stycznia 2016 r.</b>	<b>-</b>	<b>236</b>	<b>2 960</b>	<b>3 196</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2016 r.</b>	<b>-</b>	<b>164</b>	<b>2 651</b>	<b>2 815</b>
<b>Na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>-</b>	<b>164</b>	<b>2 651</b>	<b>2 815</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>-</b>	<b>97</b>	<b>2 651</b>	<b>2 748</b>

Grupa jako prace rozwojowe prezentuje poniesione nakłady na realizację projektu "Opracowanie innowacyjnego nawozu wytwarzanego z wykorzystaniem pofermentu", dofinansowanego przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju. Grupa zmieniła sposób prezentacji tego składnika aktywów, wykazując wartość nakładów pomniejszonych o kwotę dotacji. Na dzień 31 grudnia 2017 roku wartość nakładów na opracowanie technologii nawozowej wyniosła 8 558 tys. zł., a wartość otrzymanej dotacji 6 032 tys. zł. W latach 2016-2017 nie dokonywano księgowania nakładów na prace badawczo-rozwojowe bezpośrednio w koszty operacyjne. Przeprowadzony na dzień 31.12.2017 test na utratę wartości prac rozwojowych wykazał, że nie nastąpiła utrata ich wartości, ponieważ wartość godziwa możliwa do uzyskania ze sprzedaży tego projektu pomniejszona o koszty sprzedaży, jest wyższa od poniesionych nakładów.

#### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

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

**Wartości firmy jednostek zależnych**

W związku z likwidacją spółki zależnej Multiserwis S.A. w likwidacji oraz wykreśleniem jej z Rejestru Przedsiębiorców KRS w dniu 5 października 2017 r zaprzestano prezentowania kwoty 10 512 tys. zł jako wartość firmy jednostek zależnych oraz odpisu aktualizującego tę wartość w kwocie (10 512 tys. zł). Na dzień bilansowy Grupa nie posiada żadnych aktywów klasyfikowanych jako wartość firmy,

**6.11. Nieruchomości inwestycyjne**

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Wartość godziwa</b>
<b>Wartość netto na początek 2016 roku</b>	<b>76 552</b>
Przeniesienie z zapasów	741
Reklasyfikacja z środków trwałych	1 243
Przeniesienie do zapasów	(1 607)
Zmiana wartości godziwej	2 204
<b>Wartość netto na koniec 2016 roku</b>	<b>79 133</b>
<b>Wartość netto na początek 2017 roku</b>	<b>79 133</b>
Przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży*	(7 594)
Zmiana wartości godziwej	(1 846)
<b>Wartość netto na koniec 2017 roku</b>	<b>69 693</b>

\*dnia 2 października 2017 roku została podpisana przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży dla nieruchomości w Krakowie przy ul. Wadowickiej 9 (działki 157/5,157/6, 155, 156, 317).

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>	<b>01-sty-16 31-gru-16</b>
<b>Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	7 754	7 859
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	(709)	(1 207)
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i kosztami utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	(4)	(4)
<b>Razem</b>	<b>7 041</b>	<b>6 648</b>

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 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.

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

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

W przedstawionych przez rzeczoznawców majątkowych operatach, wykorzystanych w ewidencji księgowej przez Grupę stosowano następujące metody określenia wartości godziwej nieruchomości:

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

- metoda korygowania ceny średniej - podejście porównawcze,
- metoda porównania parami,
- metoda inwestycyjna - podejście dochodowe.

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

<b>Kluczowe założenia</b>	<b>Wartości</b>	<b>Współzależność pomiędzy Kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą</b>
Rentowność obligacji 10-letnich	2,5%	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem rentowności obligacji.
Stawki czynszu z najmu nieruchomości	5 PLN/mkw.–32 PLN/mkw.	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem czynszu za najem powierzchni.
Liczba lat ustanowienia prawa wieczystego użytkowania	99 lat	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem liczby lat.
Liczba lat niewykorzystanego prawa wieczystego użytkowania	69 lat	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem liczby lat.
Stawka procentowa opłaty rocznej prawa wieczystego użytkowania	3%	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem stawki.
Stopa kapitalizacji	7,52%-11%	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem stopy kapitalizacji
Okres prognozy przyszłych wpływów	Od 1 do 4 lat	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem przyszłych wpływów

Przy zastosowaniu wyceny metodą porównawczą przyjęto poniższe kluczowe założenia:

<b>Kluczowe założenia</b>	<b>Wartości</b>	<b>Współzależność pomiędzy Kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą</b>
Lokalizacja	20%-40%	
Standard wyposażenia	30%	
Stan techniczny	20%	
Otoczenie i sąsiedztwo	15%	
Dostępność komunikacyjna	10%-15%	Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.
Przeznaczenie gruntu	5%-20%	
Kształt działki	10%-20%	
Powierzchnia gruntu	10%-20%	
Uzbrojenie	5%	
Prawo władania nieruchomością	5%	

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy o wartości bilansowej 43 403 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 43 668 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i umów leasingu finansowego.

### 6.12. Pozostałe aktywa długoterminowe

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-17</b>	<b>31-gru-16</b>
Kaucje	1 289	567
Inne	224	320
	<b>1 513</b>	<b>887</b>

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa wykazywała pozostałe aktywa długoterminowe z tytułu kaucji wniesionych na zabezpieczenie przedmiotu leasingu finansowego w kwocie 1 251 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 roku: 567 tys. zł).

### 6.13. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-17</b>	<b>31-gru-16</b>
Nieruchomości komercyjne	7 594	-
	<b>7 594</b>	<b>0</b>

W dniu 2 października 2017 roku została podpisana przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży dla nieruchomości w Krakowie przy ul. Wadowickiej 9 (działki 157/5, 157/6, 155, 156, 317).

### 6.14. Podatek odroczony

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

<i>w tysiącach złotych</i>	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-gru-17	31-gru-16	31-gru-17	31-gru-16	31-gru-17	31-gru-16
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(2)	(3)	(2)	(3)
Nieruchomości inwestycyjne	224	-	(651)	(738)	(427)	(738)
Leasing	-	-	(6)	-	(6)	-
Odpisy zapasów i środków trwałych	128	23	-	-	128	23
Świadczenie pracownicze	16	17	-	-	16	17
Odpisy na należności	133	345	-	-	133	345
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	34	52	-	-	34	52
Niewypłacone wynagrodzenia	14	22	-	-	14	22
Naliczone kary umowne	-	-	(1)	(1)	(1)	(1)
Odsetki należne	-	-	(957)	(1 943)	(957)	(1 943)
Odsetki naliczone	1 895	680	-	-	1 895	680
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	2 417	4 503	-	-	2 417	4 503
Odpis na udziały/akcje	760	4 331	-	-	760	4 331
Pozostałe	26	134	-	-	26	134
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(3 813)	(7 525)	-	-	(3 813)	(7 525)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 834	2 582	(1 617)	(2 686)	217	(104)
Kompensata	(1 258)	(2 078)	1 258	2 078	-	-
<b>Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie</b>	<b>576</b>	<b>504</b>	<b>(359)</b>	<b>(608)</b>	<b>217</b>	<b>(104)</b>

### Zmiana różnic przejściowych w okresie

<i>w tysiącach złotych</i>	Stan na 31-gru-16	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-gru-17
Rzeczowe aktywa trwałe	(3)	1	(2)
Nieruchomości inwestycyjne	(738)	311	(427)
Leasing	-	(6)	(6)
Odpisy zapasów i środków trwałych	23	105	128

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

Świadczenie pracownicze	17	(1)	16
Odpisy na należności	345	(212)	133
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	52	(18)	34
Niewypłacone wynagrodzenia	22	(8)	14
Naliczone kary umowne	(1)	-	(1)
Odsetki należne	(1 943)	986	(957)
Odsetki naliczone	680	1 215	1 895
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	4 503	(2 086)	2 417
Odpis na udziały/akcje	4 331	(3 571)	760
Pozostałe	134	(108)	26
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(7 525)	3 712	(3 813)
	<b>(104)</b>	<b>321</b>	<b>217</b>

<i>w tysiącach złotych</i>	Stan na 31-gru-15	Zmiana różnic prześciowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-gru-16
Rzeczowe aktywa trwałe	157	(160)	(3)
Nieruchomości inwestycyjne	(908)	170	(738)
Leasing	10	(10)	-
Odpisy zapasów i środków trwałych	208	(185)	23
Świadczenie pracownicze	38	(21)	17
Odpisy na należności	5	340	345
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	145	(93)	52
Niewypłacone wynagrodzenia	28	(6)	22
Naliczone kary umowne	(156)	155	(1)
Odsetki należne	(1 062)	(881)	(1 943)
Odsetki naliczone	489	191	680
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 898	2 605	4 503
Koszty zastępstwa inwestycyjnego	(81)	81	-
Odpis na udziały/akcje		4 331	4 331
Pozostałe	694	(560)	134
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(1 489)	(6 036)	(7 525)
	<b>(24)</b>	<b>(80)</b>	<b>(104)</b>

Grupa Kapitałowa za lata 2013-2017 wygenerowała 23 305 tys. zł straty podatkowej, możliwej do rozliczenia w następnych okresach. Grupa utworzyła aktywo na podatek odroczone z tytułu wygenerowanej straty podatkowej w wysokości 2 417 tys. zł. Grupa w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje z rezerwą na podatek odroczonego, a na nadwyżkę aktywa tworzy odpis. W związku z powyższym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy nie występuje aktyw na straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach. Poniższa tabela prezentuje wysokości strat podatkowych w rozbiciu na lata ich poniesienia.

	2017	2016	2015	2014	2013	Razem
Wysokość straty	1 508	6 119	6 315	8 205	1 158	23 305

### 6.15. Zapasy

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-17	31-gru-16
Materiały	657	581
Produkty w toku	57 841	48 054
Wyroby gotowe	25 812	36 596
Towary	968	419
	<b>85 278</b>	<b>85 650</b>

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku na zapasach Grupy skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych i innych źródeł finansowania zewnętrznego w kwocie 528 tys. zł (31 grudnia 2016 r.: 1 518 tys. zł), z czego odsetek naliczonych w 2017 roku zostało skapitalizowanych 83 tys. zł.

**Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2017 roku**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Materialy</b>	<b>Produkty w toku</b>	<b>Wyroby gotowe</b>	<b>Towary</b>
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	-	9 022	13 194	-
Inwestycja Lublin Misjonarska 12	-	-	1 464	-
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana	-	-	5 472	-
Inwestycja Lublin Niecała	-	3 497	-	-
Inwestycja Lublin Sky House	-	5 112	542	-
Inwestycja Łańcut Osiedle Cetnarskiego	-	-	-	-
Inwestycja Rzeszów Tęczowe Osiedle	-	-	-	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	-	13 825	2 398	-
Inwestycja Rzeszów Podpromie	-	5 901	-	-
Inwestycja Rzeszów Osiedle Panorama	-	-	5	-
Inwestycja Janów Lubelski Klonowy Park	-	628	1 598	-
Inwestycja Przemyśl	-	3 834	-	-
Inwestycja Zamość Świerkowa Aleja	-	-	195	-
Inwestycja Al. Kraśnickie	-	5 994	-	-
Inwestycja Tarnobrzeg	-	8 797	-	-
Orzechowa	-	1 231	-	-
Odnawialne źródła energii	657	-	928	-
Towary detaliczne	-	-	-	425
Pozostałe	-	-	16	543
	<b>657</b>	<b>57 841</b>	<b>25 812</b>	<b>968</b>

Zarząd zweryfikował wartość na dzień 31 grudnia 2017 roku gruntów posiadanych przez Grupę stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata ich wartości.

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 31 grudnia 2017 roku stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata jej wartości ponieważ:

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

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2017 roku stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ zakładane przychody z inwestycji będą wyższe niż poniesione koszty. Wartość odpisu z tytułu trwałej utraty wartości wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosi 329 tys. zł. (na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosi 560 tys. zł).

W 2017 roku przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 45 646 tys. zł (w 2016 roku 44 085 tys. zł).

Wartość odpisów wartość zapasów w roku 2017 wyniosła 523 tys. zł (2016: 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.

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń na zapasach przedstawiono w opisie kredytów w nocie 6.20.

**6.16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-17</b>	<b>31-gru-16</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	2 461	3 377
Pozostałe należności	1 217	643
Należności z tytułu podatków	3 728	3 450
Rozliczenia międzyokresowe	251	320
	<b>7 657</b>	<b>7 790</b>

W pozycji pozostałe należności Grupa prezentuje zaliczki zapłacone na poczet zakupu działek przeznaczonych na działalność deweloperską. *Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.*



Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna na dzień 31 grudnia 2017 r. wynoszą 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 0 tys. zł).

Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe z tytułu trwałej utraty wartości wyniósł na dzień 31 grudnia 2017 r.: 3 151 tys. zł, w tym 986 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 1 125 tys. zł). Szczegółowe informacje dotyczące odpisów aktualizujących należności przedstawiono w notce 6.27.

### 6.17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-17</b>	<b>31-gru-16</b>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	1 917	3 320
Rachunki powiernicze	3 840	3 950
Rachunki zastrzeżone	4 369	4 027
	<b>10 126</b>	<b>11 297</b>

Środki na rachunkach bankowych były utrzymywane na rachunkach płatnych na żądanie i lokatach typu overnight i terminowych.

Na rachunkach bankowych w walutach obcych Grupa posiada środki pieniężne w wysokości 0 tys. zł.

W pozycji „Rachunki powiernicze” prezentowane są otrzymane od klientów Grupy środki pieniężne stanowiące zaliczki na sprzedaż produktów, które do momentu spełnienia odpowiednich wymogów określonych w „Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” zdeponowane są na otwartych rachunkach powierniczych.

W pozycji „Rachunki zastrzeżone” prezentowane są środki pochodzące z emisji obligacji, przeznaczone do finansowania projektów deweloperskich.

Nie występują różnice pomiędzy klasyfikacją bilansową środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, a ich klasyfikacją dla celów sprawozdania z przepływów pieniężnych.

### 6.18. Akcje i akcjonariat

#### Kapitał zakładowy

	<b>Akcje</b>	
	<b>31-gru-17</b>	<b>31-gru-16</b>
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacony)	20 014 797	20 014 797
- w tym akcje własne	-	-
Zbycie akcji własnych	-	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	-	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	20 014 797	20 014 797
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	2,00	2,00

#### Struktura akcjonariatu na 31 grudnia 2017 roku

<b>Akcyonariusz</b>	<b>Liczba posiadanych akcji</b>	<b>Liczba głosów na WZA</b>	<b>Wartość nominalna akcji</b>	<b>Udział akcji w kapitale zakładowym</b>	<b>Udział głosów na WZA</b>
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%
<b>RAZEM:</b>	<b>20 014 797</b>	<b>20 014 797</b>	<b>40 029 594</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 29.12.2016 r.

\*\* Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 25.04.2016 r.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 40 029 594,00 złotych i dzieli się na 20 014 797 akcji zwykłych na okaziciela serii G i H wartości nominalnej 2,00 złote każda akcja.

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



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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu kwartalnego, tj. od dnia 16 listopada 2017 r. do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania, nie miały miejsca zmiany w strukturze znaczących akcjonariuszy Grupy.

**Informacje o wypłaconych dywidendach**

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu spółki z Grupy Kapitałowej wypłaciły dywidendę w wysokości 61 tys. zł, w tym do podmiotów powiązanych 58 tys. zł. W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. spółki z Grupy Kapitałowej, w tym Jednostka Dominująca, nie wypłacały dywidendy.

**6.19. Zysk przypadający na jedną akcję****Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję za okres zakończony 31.12.2017**

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

	<b>01-sty-17</b> <b>31-gru-17</b>	<b>01-sty-16</b> <b>31 - gru-16</b>
Podstawowy zysk/(strata)	1 124	2 850

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

**Średnia ważona liczba akcji zwykłych**

	<b>31-gru-17</b>	<b>31-gru-16</b>
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	20 014 797	20 014 797
Podwyższenie kapitału	-	-
Umorzenie akcji	-	-
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	<b>20 014 797</b>	<b>20 014 797</b>
	<b>31-gru-17</b>	<b>31-gru-16</b>
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	20 014 797	20 014 797
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu</b>	<b>20 014 797</b>	<b>20 014 797</b>
<b>Podstawowy(a) zysk (strata) na jedną akcję w zł</b>	<b>0,06</b>	<b>0,14</b>
<b>Rozwodniony(a) zysk (strata) na jedną akcję w zł</b>	<b>0,06</b>	<b>0,14</b>

**6.20. 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, za wyjątkiem kredytu udzielonego spółce WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp. k. przez Raiffeisen Bank Polska S.A. w części dotyczącej poziomu sprzedaży mieszkań. Do umowy kredytowej został podpisany aneks. Na dzień zatwierdzania do publikacji niniejszego sprawozdania kredyt został w całości spłacony.

<b>Kredyty i pożyczki wg rodzaju</b>	<b>31-gru-17</b>	<b>31-gru-16</b>
<i>w tysiącach złotych</i>		
Kredyty bankowe	28 466	27 570
Pożyczki	17 320	13 189
<i>w tym:</i>		
część krótkoterminowa	21 672	17 655
część długoterminowa	24 114	23 104
<b>Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty</b>	<b>31-gru-17</b>	<b>31-gru-16</b>
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	21 672	17 655
powyżej 1 roku do 3 lat	9 174	7 244
powyżej 3 do 5 lat	3 989	3 683
powyżej 5 lat	10 951	12 177
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>45 786</b>	<b>40 759</b>
<b>Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)</b>	<b>31-gru-17</b>	<b>31-gru-16</b>
<i>w tysiącach złotych</i>		
w walucie polskiej	42 294	36 496
w walutach obcych	3 492	4 263
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>45 786</b>	<b>40 759</b>

**Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych**

<b>Kredytodawca</b>	<b>Nr umowy data zawarcia</b>	<b>Przyznana na kwota kredytu w tys. zł</b>	<b>Kwota zadłużenia w tys. zł</b>	<b>Termin spłaty</b>	<b>Oprocentowanie</b>	<b>Zabezpieczenia</b>
Deutsche Bank PBC S.A.	KNK/1207991 26.04.2012	4 515	2 748	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	743	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	1 560	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	1 970	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	12001745/15/2/2002 27.09.2002	4 000	3 504	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	4 122	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	1 428	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	2 462	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	759	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,

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

						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	2 244	30.03.2018	Zmienne	Hipoteka łączna do kwoty 13 500 tys. zł na umowna nieruchomościach oraz umowy zastawów do analogicznej kwoty na aktywach Spółki, prawach udziałowych WIKANA S.A. 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 S.A., przystąpienie do długu WIKANA S.A.
Nadsański Bank Spółdzielczy	473051/03/K/OBD/16 10.11.2016	5 335	1 467	30.09.2018	Zmienne	Hipoteka umowna łączna do kwoty 9 069 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 S.A., pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi, oświadczenie o poddaniu się egzekucji kredytobiorcy i poręczyciela
mBank Hipoteczny S.A.	17/0015 20.04.2017	11 329	1 212	28.04.2021	Zmienne	Hipoteka umowna łączna do kwoty 22 658 tys. zł na nieruchomościach, na których ma być realizowana inwestycja, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółki, Komplementariusza i WIKANA S.A. 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
mBank Hipoteczny S.A.	NR 17/0051 24.08.2017	31 495	4 247	28.08.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodne z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia, przelew bezwarunkowy.
mBank Hipoteczny S.A.	NR 17/0055 05.10.2017	18 710	0	28.09.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodne z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółki, Komplementariusza i WIKANA S.A., pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia, przelew bezwarunkowy.
<b>Razem</b>		<b>112 209</b>	<b>28 466</b>			

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

Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Przyzna na kwota pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowa nie	zabezpieczenia
Agnieszka Buchajska	05.07.2013	300	409	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	22.05.2013	70	89	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	31.12.2015	95	108	31.12.2018	Zmienne	
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Renale Management Limited)	13.09.2013	3 530	3 612	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	150	186	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Ipnihome Limited)	30.10.2012	1 300	1 287	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	100	124	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	31.12.2015	110	125	31.12.2018	Zmienne	
Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej	231/2011/Wn 03/OA-MO-KU/P 14.06.2011 z późn. zm.	4 062	1 970	20.12.2020	Zmienne	Weksel, hipoteka na nieruchomościach, cesje praw, sądowy zastaw na ruchomościach
Sanwil Holding S.A.	21.11.2013	700	799	31.01.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
	03.07.2013	357	413	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	30.12.2013	1 000	1 137	31.01.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	03.07.2012	2 000	2 542	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
VALUE FIZ	31.08.2017	4 300	4 416	31.12.2018	stałe	weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Pozostałe		-	103			Brak
<b>Razem</b>		<b>18 074</b>	<b>17 320</b>			

6.21. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu</b>	<b>39 256</b>	<b>50 861</b>
Koszty emisji na początek okresu	-	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	24	-
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych	3 226	4 062

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

Splata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	(925)	(961)
Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(2 746)	(3 532)
Wykup obligacji	(11 612)	(16 240)
<b>Razem</b>	<b>33 739</b>	<b>39 256</b>
Część krótkoterminowa	33 739	39 256
Część długoterminowa	-	-
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>33 739</b>	<b>39 256</b>

**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.	31.12.2018
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.	5 000	Oprocentowanie stałe	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji.	31.03.2018 (termin wydłużony do 31.12.2018)
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.	31.12.2018

**Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-17</b>	<b>31-gru-16</b>
do 12 miesięcy	33 739	39 256
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji</b>	<b>33 739</b>	<b>39 256</b>

## 6.22. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty w tysiącach złotych	31-gru-17	31-gru-16
do 12 miesięcy	1 780	1 773
powyżej 1 roku do 3 lat	3 352	3 494
powyżej 3 do 5 lat	3 396	3 494
powyżej 5 lat	15 532	18 122
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>24 060</b>	<b>26 883</b>

Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty w tysiącach złotych	31-gru-17	31-gru-16
do 12 miesięcy	899	815
powyżej 1 roku do 3 lat	1 870	1 711
powyżej 3 do 5 lat	1 992	1 908
powyżej 5 lat	13 304	15 064
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>18 065</b>	<b>19 498</b>
<b>Koszty odsetek</b>	<b>5 995</b>	<b>7 385</b>

Na dzień bilansowy i na 31.12.2017 r. nie wystąpiły przypadki naruszenia postanowień umów kredytowych, umów pożyczek i umów dotyczących wyemitowanych obligacji, inne niż te, o których mowa w punkcie 6.20. powyżej.

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

	Pożyczki/kredyty długoterminowe	Pożyczki/kredyty krótkoterminowe	Leasing finansowy	Obligacje	Zobowiązania wekslowe	Razem
<b>Wartość na początek okresu</b>	23 104	17 655	19 498	39 256	10 271	<b>109 784</b>
Zmiany pieniężne (spłaty/zaciągnięcia kapitału odsetek)	4 622	(615)	(1 882)	(8 767)	(8 157)	<b>(14 799)</b>
Zmiany niepieniężne - Zwiększenia (np. naliczenia odsetek)	(1 362)	2 614	1 312	3 225	565	<b>6 354</b>
Zmiany niepieniężne - dyskonto	-	-	-	25	-	<b>25</b>
Reklasyfikacja z długo- do krótkoterminowych	(2 046)	2 046				
Zmiany niepieniężne - Efekt różnic kursowych	(204)	(28)	(863)	-	-	<b>(1 095)</b>
Zmiany niepieniężne - Zmiany w wartości godziwej	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>24 114</b>	<b>21 672</b>	<b>18 065</b>	<b>33 739</b>	<b>2 679</b>	<b>100 269</b>

## 6.24. 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 2 774 tys. zł.

w tysiącach złotych	31-gru-17	31-gru-16
Inwestycja Sky House	1 885	3 528
Inwestycja Zielone Tarasy	3 727	2 330
Inwestycja Osiedle Marina	5 634	707
Inwestycja Świerkowa Aleja	149	516
Inwestycja Miasteczko Wikana	472	1 033

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

Inwestycja Osiedle Panorama	-	5
Inwestycja Osiedle Generalskie	-	-
Inwestycja Osiedle Cetnarskiego	-	-
Inwestycja Oranżeria	-	-
Inwestycja Nova Targowa	3 546	174
Inwestycja Tęczowe Osiedle	-	517
Inwestycja Misjonarska 12	56	331
Inwestycja Klonowy Park	74	-
Dotacje	2 774	3 273
<i>w tym długoterminowe</i>	2 416	2 741
<i>w tym krótkoterminowe</i>	358	532
Zaliczki z tytułu sprzedaży gruntów	400	-
Pozostałe	-	-
	<b>18 717</b>	<b>12 414</b>

Prezentowane w pasywach dotacje dotyczą dofinansowania do budowy środka trwałego w postaci biogazowni. Dotacje te w odróżnieniu od dotacji przeznaczonych na wytworzenie wartości niematerialnych nie są prezentowane w aktywach i nie pomniejszają wartość początkowej środka trwałego.



**6.25. Rezerwy**

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2017 r.	174	2 592	113	2 879
Zwiększenia/Utworzenie	1 896	2 148	-	4 044
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(41)	(1 742)	(26)	(1 809)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>2 029</b>	<b>2 998</b>	<b>87</b>	<b>5 114</b>
Część długoterminowa	-	-	9	9
Część krótkoterminowa	2 029	2 998	78	5 105
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2016 r.</b>	<b>174</b>	<b>2 592</b>	<b>113</b>	<b>2 879</b>
Część długoterminowa	-	-	9	9
Część krótkoterminowa	174	2 592	104	2 870

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

Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Zarządu Spółki oraz na podstawie analiz podobnych przypadków, które mogły mieć miejsce w poprzednich okresach.

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

**Postępowania sądowe**

Grupa jest stroną postępowań sądowych zawisłych przed sądami powszechnymi. Na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa dokonała oszacowania ryzyka przegrania toczących się postępowań sądowych, w oparciu o status spraw i posiadane materiały dowodowe. Ze względu na fakt, iż ujawnienie firm stron powodowych sporów, przedmiotów i wartości przedmiotów sporów, w ocenie Zarządu narazi Grupę na osłabienie pozycji negocjacyjnej w toczących się postępowaniach, Grupa nie ujawnia danych dotyczących toczących się postępowań

**6.26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania**

w tysiącach złotych	31-gru-17	31-gru-16
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	<b>16 020</b>	<b>16 945</b>
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	2 457	3 204
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	8 735	8 869
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 738	4 752
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	90	120
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>13 845</b>	<b>25 813</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 892	9 869
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 034	998
Zobowiązania publicznoprawne	662	1 900
Pozostałe zobowiązania	5 027	12 669
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	145
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych	130	132
<b>Razem</b>	<b>29 865</b>	<b>42 758</b>

Wniesione partycypacje są to wkłady finansowe w budowę mieszkania, który dają prawo wynajęcia lokalu z zasobów towarzystwa budownictwa społecznego (TBS). Aby uzyskać takie prawo partycypant musi zawrzeć umowę z TBS. Partycypacja wynosi 30% wartości mieszkania. W przypadku rozwiązania umowy partycypacja podlega zwrotowi.

Zobowiązania Grupy z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze dotyczą kaucji od generalnych wykonawców poszczególnych projektów deweloperskich. Kaucje są zatrzymywane przez Grupę, poprzez dokonanie odpowiednio mniejszej płatności dla generalnego

wykonawcy, na okres trzech lat od momentu oddania inwestycji na poczet ewentualnych kosztów związanych z naprawą oddanych budynków.

Pozostałe zobowiązania obejmują również zobowiązania Grupy z tytułu umów wydania weksli, podatków, składek ZUS, wynagrodzeń oraz rozliczeń międzyokresowych.

Zobowiązania denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z zobowiązań euro z tytułu umów kredytowych i leasingu finansowego na kwotę 4 171 tys. EUR, co odpowiada 16 886 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 19 017 tys. zł). Spółka nie ma zobowiązań z tytułu dostaw i usług w walutach obcych.

### 6.27. Ryzyko kursowe

Grupa ponosi ryzyko kursowe związane głównie w związku z zawartymi umowami leasingu finansowego oraz kredytu zaciągniętego na zakup nieruchomości inwestycyjnych. Waluta używana w tych transakcjach to euro. Grupa na bieżąco monitoruje swoją pozycję walutową.

<i>Salda zobowiązań walutowych na</i>	<b>31-gru-17</b>		<b>31-gru-16</b>	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Leasing	13 906	3 334	14 754	3 335
Kredyt	3 493	837	4 263	964
<b>Razem</b>	<b>17 399</b>	<b>4 171</b>	<b>19 017</b>	<b>4 299</b>

Ponadto Grupa obciąża część najemców nieruchomości inwestycyjnych czynszami denominowanymi w walucie euro. W 2017 roku łączne obciążenie z tego tytułu wyniosło 834 tys. EUR, co odpowiada 3 533 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: odpowiada 3 637 tys. zł)

W przypadku przeliczenia należności oraz zobowiązań denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2017 i 2016 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę wyniku finansowego przed opodatkowaniem:

	<b>31-gru-17</b>		<b>31-gru-16</b>	
	wzrost 5%	spadek 5%	wzrost 5%	spadek 5%
Zobowiązania denominowane w EUR	(870)	870	(1 188)	1 188
Należności denominowane w EUR	-	-	3	(3)
	<b>(870)</b>	<b>870</b>	<b>(1 185)</b>	<b>1 185</b>

## 6.28. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

### Klasyfikacja aktywów do kategorii instrumentów finansowych

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-17</b>	<b>31-gru-16</b>
<b>Pożyczki udzielone i należności własne</b>	<b>13 948</b>	<b>15 924</b>
Pożyczka	71	40
Należności z tytułu dostaw i usług	2 462	4 020
Kaucje długoterminowe	1 289	566
Środki pieniężne	10 126	11 297

### Klasyfikacja zobowiązań finansowych do kategorii instrumentów finansowych

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-17</b>	<b>31-gru-16</b>
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</b>	<b>107 973</b>	<b>113 584</b>
Kredyty bankowe i pożyczki	45 786	40 759
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 892	9 869
Obligacje	33 739	39 256
Kaucje	3 491	4 202
Leasing	18 065	19 498

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

31-gru-17	Pożyczki udzielone i należności własne					Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu					Razem
	Kredyty bankowe i pożyczki	Należności	Kaucje	Środki pieniężne	Leasingi	Kredyty bankowe i pożyczki	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Obligacje	Kaucje	Leasing	
<i>w tysiącach złotych</i>											
<b>Przychody/koszty z tytułu odsetek ujęte w:</b>	14	7	-	9	-	(2 287)	(20)	(3 241)	-	(943)	(6 461)
<i>Pozostałych przychodach operacyjnych</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Pozostałych kosztach operacyjnych</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Przychodach finansowych</i>	14	7	-	9	-	-	-	-	-	-	30
<i>Kosztach finansowych</i>	-	-	-	-	-	(2 287)	(20)	(3 241)	-	(943)	(6 491)
<b>Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych ujęte w:</b>	209	-	-	-	777	-	(14)	-	-	-	972
<i>Pozostałych przychodach operacyjnych</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Przychodach finansowych</i>	209	-	-	-	777	-	-	-	-	-	986
<i>Kosztach finansowych</i>	-	-	-	-	-	-	(14)	-	-	-	(14)
<b>Utworzenie odpisów aktualizujących ujęte w:</b>	-	-	-	-	-	-	(206)	-	-	-	(206)
<i>Kosztach według rodzaju</i>	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
<i>Pozostałych kosztach operacyjnych</i>	-	-	-	-	-	-	(205)	-	-	-	(205)
<b>Odwrocenie odpisów aktualizujących ujęte w:</b>	-	141	-	-	-	-	-	-	-	-	141
<i>Kosztach według rodzaju</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Pozostałych przychodach operacyjnych</i>	-	141	-	-	-	-	-	-	-	-	141
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>223</b>	<b>148</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>777</b>	<b>(2 287)</b>	<b>(240)</b>	<b>(3 241)</b>	<b>-</b>	<b>(943)</b>	<b>(5 554)</b>

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

31-gru-16	Pożyczki udzielone i należności własne				Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu					
	Pożyczki	Należności	Kaucje	Środki pieniężne	Kredyty bankowe i pożyczki	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Obligacje	Kaucje	Leasing	Razem
<i>w tysiącach złotych</i>										
<b>Przychody/koszty z tytułu odsetek ujęte w:</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	-	<b>14</b>	<b>(3 338)</b>	<b>(77)</b>	<b>(4 366)</b>	-	<b>(916)</b>	<b>(8 664)</b>
<i>Pozostałych przychodach operacyjnych</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Pozostałych kosztach operacyjnych</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Przychodach finansowych</i>	10	9	-	14	-	-	-	-	-	33
<i>Kosztach finansowych</i>					(3 338)	(77)	(4 366)	-	(916)	(8 697)
<b>Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych ujęte w:</b>	-	-	-	-	<b>(188)</b>	<b>(5)</b>	-	-	<b>(611)</b>	<b>(804)</b>
<i>Pozostałych przychodach operacyjnych</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Przychodach finansowych</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Kosztach finansowych</i>	-	-	-	-	(188)	(5)	-	-	(611)	(804)
<b>Utworzenie odpisów aktualizujących ujęte w:</b>		<b>(31)</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>(31)</b>
<i>Kosztach według rodzaju</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Pozostałych kosztach operacyjnych</i>	-	(31)	-	-	-	-	-	-	-	(31)
<b>Odwrocenie odpisów aktualizujących ujęte w:</b>	<b>115</b>	<b>126</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>241</b>
<i>Kosztach według rodzaju</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Pozostałych przychodach operacyjnych</i>	-	126	-	-	-	-	-	-	-	126
<i>Przychodach finansowych</i>	115	-	-	-	-	-	-	-	-	115
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>125</b>	<b>104</b>	-	<b>14</b>	<b>(3 526)</b>	<b>(82)</b>	<b>(4 366)</b>	-	<b>(1 527)</b>	<b>(9 258)</b>

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

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

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na 31 grudnia 2016 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość brutto	31-gru-17	
		Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	1 324	-	1 324
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	411	-	411
180-360 dni	105	-	105
powyżej 360 dni	1 608	986	622
	<b>3 448</b>	<b>986</b>	<b>2 462</b>

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość brutto	31-gru-16	
		Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	1 898	-	1 898
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	507	-	507
180-360 dni	178	-	178
powyżej 360 dni	1 919	1 125	794
	<b>4 502</b>	<b>1 125</b>	<b>3 377</b>

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2017 oraz 2016 przedstawiono poniżej:

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-17	31-gru-16
Stan na początek okresu	1 125	2 039
Zmiana odpisu aktualizującego	(139)	(914)
Stan na koniec okresu	<b>986</b>	<b>1 125</b>

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

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

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

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

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

**Ryzyko stopy procentowej**

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach

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



sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2017 r., uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

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

w tysiącach złotych	31-gru-17	31-gru-16
Kredyty o stałym oprocentowaniu	-	-
Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	28 466	27 570
Pożyczki o stałym oprocentowaniu	4 519	103
Pożyczki o zmiennym oprocentowaniu	12 801	13 086
Obligacje o stałym oprocentowaniu	33 739	27 255
Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	-	12 001
<b>Razem o stałym oprocentowaniu</b>	<b>38 258</b>	<b>27 358</b>
<b>Razem o zmiennym oprocentowaniu</b>	<b>41 267</b>	<b>52 657</b>

### Analiza wrażliwości Grupy na zmiany stóp procentowych

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

w tysiącach złotych	31-gru-17		31-gru-16	
	wzrost 1%	spadek 1%	wzrost 1%	spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(405)	405	(516)	516

Powyższa tabela dotyczy wpływu na koszty finansowe ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W związku z tym, że część kosztów odsetek jest kapitalizowana w zapasach, zmiana stóp procentowych spowodowałaby zmianę wartości zapasów na dzień bilansowy a w przyszłości zmianę kosztu własnego sprzedanych produktów.

### Ryzyko kursowe

Ryzyko kursowe zostało omówione w nocie 6.26.

### Ryzyko płynności

Zarząd Jednostki Dominującej 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, wynikających m. in. z tytułu zaciągniętych kredytów oraz zobowiązań handlowych (w tym zobowiązań przeterminowanych).

Na dzień 31.12.2017 r. łączna kwota zobowiązań Grupy przypadających do spłaty w 2018 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw wynosi 87 021 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów i obligacji oraz zobowiązania handlowe, a także przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 16 301 tys. zł odpowiada w przeważającej części kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i niezakończonych projektach deweloperskich oraz dotacją do rozliczenia). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 92 126 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 70 720 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę rezerw oraz przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określoną MSR 18) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po przekazaniu ich klientom. Ewentualna spłata tych zobowiązań (przychody przyszłych okresów) 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 należy wykluczyć.

Ponadto zarząd Grupy analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności Spółki wspierających obsługę zobowiązań finansowych i handlowych.

Grupa sprzedaje lokale w budowanych inwestycjach w skali, która umożliwia niezakłócone kontynuowanie działalności, w tym spłatę zobowiązań finansowych.

Zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej, m.in. dzięki prowadzonym w 2017 roku działaniom mającym na celu ograniczanie kosztów Grupy oraz poprawianiu rentowności sprzedaży, jak również zdynamizowaniu sprzedaży lokali mieszkalnych w 2018 r., nie ma istotnego zagrożenia działalności Grupy w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd jest przekonany,

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

że będzie w stanie zapewnić Grupie odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

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

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku.

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

#### Zarządzanie kapitałem

Grupa definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Grupę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem. Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2017 roku 23,4% (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 22%). Grupa zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego.

Struktura kapitałowa Grupy obejmuje zadłużenie, na które składają się kredyty ujawnione w nocie 6.20, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym wyemitowane akcje, kapitały rezerwowe i zysk zatrzymany.

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

#### 6.29. Leasing Operacyjny

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

w tysiącach złotych	31-gru-17	31-gru-16
do roku	891	862
1 do 5 lat	2 502	2 744
powyżej 5 lat	1 308	2 323
	<b>4 701</b>	<b>5 929</b>

Grupa jest stroną umów najmu, dzierżawy oraz ponosi opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów zakwalifikowanych jako leasing operacyjny. Umowy najmu są zawarte na różne okresy, zazwyczaj z możliwością przedłużenia umowy. Opłaty z tytułu najmu są najczęściej zwiększane co roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2017 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 14 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 19 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2017 roku zaksięgowano opłaty czynszowe w kwocie 732 tys. zł – jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym (na 31 grudnia 2016 r.: 625 tys. zł).

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

Grupa wynajęła nieruchomości inwestycyjne w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota 6.11). Płatności z tytułu nieodwołalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

w tysiącach złotych	31-gru-17	31-gru-16
do roku	4 643	7 878
1 do 5 lat	14 189	13 627
powyżej 5 lat	95 103	124 953
	<b>113 935</b>	<b>146 458</b>

Do dnia 31 grudnia 2017 roku uzyskano przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (leasing operacyjny) w wysokości 7 282 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 4 340 tys. zł). Pozostałe przychody z usług najmu dotyczą nieruchomości klasyfikowanych w bilansie jako środki trwałe oraz zapasy.

Grupa jest stroną umów najmu nieruchomości inwestycyjnych (nota 6.11) z których uzyskuje przychody z tytułu wynajmu powierzchni handlowej w Kaliszu, Łodzi, Gorzowie Wielkopolskim, Inowrocławiu, Krakowie oraz w Milejowie.

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

### 6.30. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów. Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosi: 41 551 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 22 301 tys. zł).

#### 6.31. Zobowiązania warunkowe

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

#### Spory prawne

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, na dzień sporządzenia tego sprawozdania, Emitent i jednostki od niego zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 9 189 tys. zł z czego:

- 5 410 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.
- 3 779 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczący zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych. Najwyższą wartość w tej grupie przedstawia pozew otrzymany przez Spółkę w dniu 06 marca 2014 r. o zapłatę kwoty: 455 tys. zł na rzecz spółki prawa handlowego, której danych Spółka nie udostępnia z uwagi na ochronę dobra, jakim jest niepogarszanie sytuacji procesowej Spółki. Powództwo oceniane jest jako niezasadne.

Zdaniem Zarządu ryzyko niekorzystnego rozstrzygnięcia powyższych sporów jest mniejsze niż 50% i w związku z tym nie utworzono rezerw na powyższe ryzyka, nie wliczając w to wyroku z dnia 06 marca 2018 r., na którego skutki utworzono rezerwę w pełnej wysokości, wliczając w to odsetki i koszty procesowe.

Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych, na które utworzono rezerwy znajdują się w nocie 6.24.

#### 6.32. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

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

##### Wynagrodzenie kadry kierowniczej

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>	<b>01-sty-16 31-gru-16</b>
<i>Robert Pydzik (do 30.04.2017 r.)</i>	8	24
<i>Agnieszka Maliszewska</i>	24	24
<i>Marta Kruk (od 01.05.2017 do 30.06.2017 r.)</i>	41	-
<i>Paweł Chołota (od 01.05.2017 r.)</i>	81	-
<b>Wynagrodzenie kadry kierowniczej</b>	<b>154</b>	<b>48</b>

Oprócz wynagrodzenia, o których mowa powyżej, Grupa wypłaciła osobom zarządzającym wynagrodzenie na podstawie świadczonych przez nich usług.

**Wynagrodzenie kadry kierowniczej z tytułu świadczenia usług na rzecz jednostek zależnych**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>	<b>01-sty-16 31-gru-16</b>
<i>Agnieszka Maliszewska</i>	134	116
<b>Wynagrodzenie kadry kierowniczej</b>	<b>134</b>	<b>116</b>

**Wynagradzania kadry kierowniczej z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>	<b>01-sty-16 31-gru-16</b>
<i>Robert Pydzik (do 30.04.2017 r.)</i>	32	88
<i>Agnieszka Maliszewska</i>	79	72
<i>Marta Kruk (od 01.05.2017 do 30.06.2017 r.)</i>	35	-
<i>Paweł Chołota (od 01.05.2017 r.)</i>	116	-
<b>Wynagrodzenie kadry kierowniczej</b>	<b>262</b>	<b>160</b>

**Wynagrodzenie Rady Nadzorczej**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>	<b>01-sty-16 31-gru-16</b>
<i>Agnieszka Buchajska ( do 30.06.2016 r.)</i>	-	37
<i>Adam Buchajski</i>	30	30
<i>Tomasz Dukala (do 30.06.2016 r.)</i>	-	15
<i>Krzysztof Misiak</i>	30	30
<i>Patrycja Wojtczyk (od 19.10.2017 r.)</i>	6	-
<i>Jakub Leonkiewicz (do 27.09.2016 r.)</i>	-	22
<i>Maciej Węgorkiewicz (od 01.07.2016 r.)</i>	24	15
<i>Joanna Grzelczak (od 28.09.2016 r.)</i>	30	8
<i>Marcin Marczuk (od 28.09.2016 r.)</i>	30	8
<b>Wynagrodzenie Rady Nadzorczej</b>	<b>150</b>	<b>165</b>

**6.33. Transakcje z podmiotami powiązanymi**

**Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi**

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Wartość transakcji w okresie:</b>		<b>Nierozliczone saldo na dzień</b>	
	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>	<b>01-sty-16 31-gru-16</b>	<b>31-gru-17</b>	<b>31-gru-16</b>
<i>Agnieszka Buchajska</i>	12	9	1	3
<i>Podmiot związany z Robertem Pydzikiem</i>	25	55	-	50
<i>Podmiot związany z Pawłem Chołotą</i>	59	-	-	-
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>96</b>	<b>64</b>	<b>1</b>	<b>53</b>

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

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16	31-gru-17	31-gru-16
<i>Agnieszka Buchajska</i>	358	401	49	72
<i>Adam Buchajski</i>	1 200	-	-	-
<i>Agnieszka Maliszewska</i>	134	115	-	12
<i>Podmiot związany z Robertem Pydzikiem</i>	288	421	-	-
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>1 980</b>	<b>937</b>	<b>49</b>	<b>84</b>

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-16	Udzielenie	Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-17
			Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	
<i>Buchajska Agnieszka</i>	628	9	-	38	(9)	666
<i>Buchajski Adam</i>	43	-	-	-	-	43
<i>Sanwil Holding S.A.</i>	5 187	-	-	308	(605)	4 890
<i>Palametra Holdings Limited</i>	4 894	277	-	39	-	5 210
<i>Ipnihome Limited</i>	117	-	-	8	-	125
<i>VALUE FIZ</i>	-	4 300	-	116	-	4 416
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>10 869</b>	<b>4 586</b>	<b>-</b>	<b>509</b>	<b>(614)</b>	<b>15 350</b>

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16	31-gru-17	31-gru-16
<i>Ipnihome Limited</i>	-	-	270	270
<i>Buchajski Adam</i>	-	(179)	1 770	-
<i>Misiak Krzysztof</i>	-	(210)	-	-
<i>Buchajska Agnieszka</i>	-	(50)	-	-
<i>FIZ WIKANA</i>	-	(7)	-	-
<i>Zambud</i>	-	(55)	-	1 770
<i>VALUE FIZ*</i>	(7 134)	5 985	2 679	10 271
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>(7 134)</b>	<b>5 484</b>	<b>4 719</b>	<b>12 311</b>

\*Dnia 22.04.2016 r. VALUE FIZ nabył wierzytelność od spółki RDI LLC, która 20.04.2016 r. nabyła wierzytelność od AGIO RB FIZ.

#### 6.34. Podmioty Grupy Kapitałowej (jednostki wchodzące w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego)

##### Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

##### Jednostki zależne

	Udział %	
	31-gru-17	31-gru-16
WIKANA FORTEM Sp. z o.o.	100%	100%

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

WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER S.K.A.) <sup>(1)</sup>	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.) <sup>(2)</sup>	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.) <sup>(3)</sup>	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.) <sup>(3)</sup>	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.) <sup>(3)</sup>	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.) <sup>(2)</sup>	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.) <sup>(2)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. <sup>(4)</sup>	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.) <sup>(5)</sup>	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.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA S.K.A. <sup>(5)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. <sup>(6)</sup> (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. <sup>(6)</sup> (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.) <sup>(5)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A. <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A. <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%

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



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.) <sup>(6)</sup>	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.) <sup>(7)</sup>	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA S.K.A.) <sup>(7)</sup>	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. poprzednio: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A.) <sup>(7)</sup>	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY S.K.A.) <sup>(7)</sup>	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.) <sup>(5)</sup>	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.) <sup>(5)</sup>	100%	100%
WIKANA PROJECT Sp. z o.o. <sup>(8)</sup>	100%	100%
WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o. <sup>(9)</sup>	100%	100%
WIKANA SOBA Sp. z o.o. (dawniej: SOBA Sp. z o.o.)	100%	0%
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.) <sup>(10)</sup>	100%	100%
ZIELONE TARASY S.A.	100%	100%
Multiserwis S.A. w likwidacji <sup>(11)</sup>	0%	94%

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

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

<sup>(3)</sup> 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.

<sup>(4)</sup> 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 PROJECT Sp. z o.o.

<sup>(5)</sup> Z dniem 21 listopada 2017 r. nastąpiło połączenie podmiotu poprzez przejęcie go przez WIKANA PROJECT Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki. Wobec powyższego w dniu 14 lutego 2018 r. nastąpiło wykreślenie podmiotu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

<sup>(6)</sup> Komplementariuszem jest WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki, w tym bezpośrednio i pośrednio.

<sup>(7)</sup> Komplementariuszem jest WIKANA PRIM Sp. z o.o. (d. PRIM Sp. z o.o.) - podmiot w 100% zależny od Spółki.

<sup>(8)</sup> Podmiot w 100% zależny od Spółki, przy czym 95,24% akcji w tym podmiocie Spółka posiada bezpośrednio, zaś 4,76% akcji poprzez spółkę zależną - WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.

<sup>(9)</sup> 100% udziałów, należących do Spółki zostało przewłaszczonych na zabezpieczenie na rzecz spółki zależnej - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.

<sup>(10)</sup> Komplementariuszem spółki jest BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o. (d. WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.) - podmiot w 100% zależny od Spółki.

<sup>(11)</sup> Podmiot wykreślony z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 października 2017 r.

**Jednostka dominująca:**

- **WIKANA S.A. („Spółka”)** - jej przedmiotem działalności jest przede wszystkim działalność deweloperska, polegająca na przygotowywaniu na posiadanym banku ziemi projektów deweloperskich, przeznaczonych do realizacji przez powołane do tego spółki celowe oraz zarządzanie Grupą i świadczenie usług na rzecz podmiotów wchodzących w skład Grupy.

**Jednostki zależne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego:**

- **BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.** (poprzednio: WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.) - prowadzi działalność w województwie lubelskim w zakresie wytwarzania odnawialnych źródeł energii; jest komplementariuszem spółki BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A. (poprzednio: WIKANA BIOENERGIA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.), prowadzącej działalność związaną z wytwarzaniem i handlem energią pochodzącą ze źródeł odnawialnych, w której rolę jedyne akcjonariusza pełni Spółka.
- **Multiserwis S.A. w likwidacji** - jedyny podmiot z Grupy, którego przedmiotem działalności była detaliczna dystrybucja obuwia; podmiot został wykreślony z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 października 2017 r.
- **WIKANA AGO Sp. z o.o.** – spółka zawiązana w dniu 8 maja 2017 r; 100% udziałów, o łącznej wartości 5 000,00 zł, objęła Spółka.
- **WIKANA ERGO Sp. z o.o.** – spółka zawiązana w dniu 10 maja 2017 r; 100% udziałów, o łącznej wartości 5 000,00 zł, objęła Spółka.
- **WIKANA FORTEM Sp. z o.o.** – spółka, która jest jedynym komplementariuszem WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k., która to spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo-akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER S.K.A.)
- **WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o.** – spółka, która swą działalność koncentruje przede wszystkim na świadczeniu na rzecz innych podmiotów Grupy Kapitałowej usług: doradczych, związanych z przygotowaniem inwestycji oraz zastępstwa inwestycyjnego.
- **WIKANA MERITUM Sp. z o.o.** – spółka, która na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania jest komplementariuszem dla następujących spółek z Grupy Kapitałowej:
  - WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k. (spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowej - akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A., poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.);
  - WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.);
  - WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.);
  - WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.);
  - WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k. (powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowej - akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA S.K.A., poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA S.K.A.);
  - WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. (spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowej - akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A., poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A.).

Spółka posiada 100% akcji w ww. spółkach, za wyjątkiem: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A., WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A., WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A., w których po 50% akcji zostało przewłaszczonych na zabezpieczenie wierzytelności obligatariusza w związku z emisją obligacji serii B WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.

- **WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji** - prowadzi działalność w zakresie usług projektowych oraz przygotowania inwestycji.
- **WIKANA PRIM Sp. z o.o.** (poprzednio: PRIM Sp. z o.o.) - spółka, przy zawiązaniu której 100% udziałów objęła Multiserwis S.A.; w dniu 6 listopada 2015 r. 100% udziałów spółki zostało sprzedanych na rzecz Jednostki Dominującej; na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka jest komplementariuszem dla następujących spółek z Grupy Kapitałowej:
  - WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. (spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo-akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A., wcześniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A.);
  - WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k., która to spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo - akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA S.K.A.);

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

- WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. (poprzednio: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Spółka komandytowa, która to spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowej - akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A., poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A.);
- WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY S.K.A. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k., która to spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowej - akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY S.K.A.).
- **WIKANA PROJECT Sp. z o.o.** - współnikiem, poza Spółką, jest także WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, która posiada 4,76% udziałów tejże spółki; spółka z dniem 21 listopada 2017 r. połączyła się z:
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO S.K.A.
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA S.K.A.
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A.
  - WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 02 S.K.A.
  - WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 05 MARINA S.K.A.

Połączenie zostało dokonane na podstawie art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie na spółkę przejmującą, czyli WIKANA PROJECT Sp. z o.o., majątku każdej z ww. spółek, czyli ze spółek przejmowanych.

- **WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.** - jej przedmiotem działalności jest świadczenie usług pośrednictwa sprzedaży dla podmiotów Grupy Kapitałowej; współnikiem, poza Spółką, jest także WIKANA PROJECT Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, która posiada 75,06% udziałów tejże spółki; na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka jest komplementariuszem następujących spółek, utworzonych w celu prowadzenia działalności deweloperskiej:
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A. (poprzednio: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.);
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. (poprzednio: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.);
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. (powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo - akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA S.K.A.);
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. (powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo - akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA S.K.A.);
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.;
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. (powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo - akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.);
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. (poprzednio: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.);
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A.;
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A.;
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k. (powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo - akcyjnej, działającej pod firmą WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE S.K.A.);
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. (powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo-akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A.);
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. (powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo - akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX S.K.A., poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.).
- **WIKANA SOBA Sp. z o.o.** (poprzednio: SOBA Sp. z o.o.) – podmiot, w którym Spółka nabyła 100% udziałów, o łącznej wartości 5 000,00 zł, w dniu 10 marca 2017 r. ; w dniu 17 maja 2017 r. Zgromadzenie Wspólników tejże spółki podjęło uchwałę w przedmiocie zmiany firmy na: WIKANA SOBA Sp. o.o.
- **Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasz Dom” Sp. z o.o.** (poprzednio: Towarzystwo Budownictwa Społecznego „WIKANA” Sp. z o.o.) - zajmuje się usługowym zarządzaniem nieruchomościami – zarówno własnymi, jak i zleconymi przez wspólnoty mieszkaniowe.
- **ZIELONE TARASY S.A.** - spółka prowadząca działalność w zakresie segmentu OZE.

### 6.35. Wybrane dane finansowe dotyczące 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 grudnia 2017 roku: 4,1709 EUR/PLN (na 31 grudnia 2016 r.: 4,4240 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2017 roku 4,2447 EUR/PLN (w 2016 r.: 4,3757 EUR/PLN).

#### Poszczególne pozycje skonsolidowanego bilansu

Pozycja bilansu	31-gru-17		31-gru-16	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
<b>Aktywa razem</b>	<b>198 666</b>	<b>47 631</b>	<b>203 731</b>	<b>46 051</b>
Aktywa trwałe	87 940	21 084	98 088	22 171
Aktywa obrotowe	103 132	24 726	105 643	23 880
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	7 594	1 821	-	-
<b>Pasywa razem</b>	<b>198 666</b>	<b>47 631</b>	<b>203 731</b>	<b>46 051</b>
Kapitał własny	46 456	11 138	45 336	10 248
Zobowiązania długoterminowe	60 084	14 406	62 089	14 034
Zobowiązania krótkoterminowe	92 126	22 088	96 306	21 769

#### Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej	01-sty-17 31-gru-17		01-sty-16 31-gru-16	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Przychody ze sprzedaży	68 930	16 239	73 256	16 742
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	16 153	3 805	17 943	4 101
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	7 807	1 839	12 066	2 758
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	1 139	268	3 603	823
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	1 197	282	2 725	623
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej	(73)	(17)	125	29
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>1 124</b>	<b>265</b>	<b>3 031</b>	<b>693</b>
Zysk (Strata) przypadająca na 1 akcję:				
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,06	0,01	0,14	0,03
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,06	0,01	0,14	0,03

#### Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych	01-sty-17 31-gru-17		01-sty-16 31-gru-16	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	12 873	3 033	9 473	2 165
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 201	283	(1 191)	(272)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(15 245)	(3 592)	(9 541)	(2 180)
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>(1 171)</b>	<b>(276)</b>	<b>(1 259)</b>	<b>(287)</b>

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



### 6.36. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych dwunastu 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 w 2018 roku,
- Wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 31.12.2017 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 wzmacnianiu 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 odnawialnych źródeł energii Zarząd Spółki nie wyklucza dezinwestycji w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie, z zastrzeżeniem zapisów w punkcie 6.36 niniejszego dokumentu. 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.

### 6.37. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej w okresie 1 stycznia 2017-31 grudnia 2017 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

W 2017 roku i do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich:

a) uzyskała pozwolenia na użytkowanie:

- budynku „B3”, zrealizowanego w ramach inwestycji pn. „Sky House” w Lublinie (1,7 tys. mkw. powierzchni użytkowej mieszkań),
- budynku „B”, zrealizowanego w ramach inwestycji pn. „Klonowy Park” w Janowie Lubelskim (1,6 tys. mkw. powierzchni użytkowej mieszkań),
- budynków A4-A5, zrealizowanych w ramach inwestycji pn. „Osiedle Marina” w Lublinie (5 tys. mkw. powierzchni użytkowej mieszkań).

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

- budynku „A”, zrealizowanego w ramach inwestycji pn. "Nova Targowa" w Tarnobrzegu (2,5 tys. mkw. powierzchni użytkowej mieszkań).
- b) rozpoczęła realizację następujących projektów deweloperskich:
- trzech budynków realizowanych równolegle w ramach kolejnego etapu – „B4” – inwestycji pn. „Sky House” w Lublinie;
  - budynków „B1”, „B7”, „B8” i „B2”, „B3”, „B6” realizowanych w ramach dwóch równoległych etapów inwestycji pn. „Osiedle Marina B” w Lublinie,
  - budynków „C”, „D” i „O”, „P”, „R”, „S”, realizowanych w ramach kolejnych dwóch równoległych etapów inwestycji pn. „Zielone Tarasy” w Rzeszowie.
  - I etapu projektu w Przemysłu *albo* pierwszego z pięciu budynków w Przemysłu.
- c) przygotowuje się do rozpoczęcia realizacji kolejnych projektów deweloperskich zlokalizowanych w województwach lubelskim i podkarpackim.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku w ofercie Grupy Kapitałowej znajdowały się projekty deweloperskie z łączną liczbą 255 lokali, z czego 170 znajdowało się w budowie.

Zarząd Spółki informuje, że wartość umów przedwstępnych i deweloperskich podpisanych do 31 grudnia 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 36 320 tys. zł, w tym dla inwestycji realizowanych w: Lublinie – 22 363 tys. zł, Rzeszowie – 10 041 tys. zł, Tarnobrzegu – 3 545 tys. zł i Janowie – 228 tys. zł., Zamościu – 143 tys. zł.

Przychody z najmu (segment najem powierzchni) wyniosły w 2017 r. 8 026 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 Grupa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 5 319 tys. zł.

Poza istotnymi, nietypowymi zdarzeniami w okresie sprawozdawczym, mającymi wpływ na sprawozdanie finansowe, o których mowa w nocie 5.8 niniejszego sprawozdania za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w roku obrotowym 2017 oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, 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. (raport bieżący nr 13/2017);
- 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 (raport bieżący nr 14/2017);
- uzgodnienie z jedynym obligatariuszem posiadającym obligacje serii B WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. zmian warunków emisji tychże obligacji: w dniu 13 czerwca 2017 r. obejmujących w szczególności zmianę terminu wykupu obligacji z określonego na dzień 30 czerwca 2017 r. na dzień 31 grudnia 2017 r. (szczegóły: raport bieżący nr 22/2017) i w dniu 29 grudnia 2017 r. obejmujących zmianę terminu wykupu obligacji z dnia 31 grudnia 2017 r. na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz aktualizację zapisów dotyczących zabezpieczeń roszczeń z tytułu obligacji (raport bieżący nr 45/2017);
- złożenie w dniu 27 czerwca 2017 r. przez Panią Martę Kruk oświadczenia o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na koniec dnia 30 czerwca 2017 r. (raport bieżący nr 23/2017);
- uzgodnienie z jedynym obligatariuszem posiadającym obligacje serii A WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A.) zmian warunków emisji tychże obligacji: w dniu 22 sierpnia 2017 r. obejmujących w szczególności zmianę terminu wykupu obligacji z pierwotnie określonego na dzień 24 sierpnia 2017 r. na dzień 31 grudnia 2017 r. (szczegóły: raport bieżący nr 31/2017) i w dniu 29 grudnia 2017 r. obejmujących zmianę terminu wykupu obligacji z dnia 31 grudnia 2017 r. na dzień 31 marca 2018 r. oraz aktualizację zapisów dotyczących zabezpieczeń roszczeń z tytułu obligacji (raport bieżący nr 46/2017);
- podjęcie w dniu 19 października 2017 r. przez Radę Nadzorczą Spółki uchwały w przedmiocie dokooptowania do swojego składu Pani Patrycji Wojtczyk z powierzeniem Jej pełnienia funkcji Członka Rady (raport bieżący nr 39/2017);
- złożenie w dniu 19 października 2017 r. przez Pana Macieja Węgorkiewicza rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki (raport bieżący nr 40/2017);
- podjęcie w dniu 17 listopada 2017 r. decyzji o rozpoczęciu przeglądu opcji strategicznych we wszystkich obszarach działalności biznesowej Spółki, mającego na celu wybranie optymalnego wariantu dalszego rozwoju Spółki i realizacji strategii rozwoju na lata 2018-2021 (raport bieżący nr 44/2017);
- uzgodnienie w dniu 23 stycznia 2018 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. z obligatariuszami zmiany warunków obligacji, wyemitowanych przez spółkę w ramach serii A, w zakresie: zmiany terminu wykupu obligacji z określonego na dzień 23 stycznia 2018 r. na dzień 31 grudnia 2018 r., zmiany oprocentowania obligacji ze



zmiennego na stałe oraz odpowiedniego wydłużenia terminu obowiązywania zabezpieczenia roszczeń z tytułu obligacji (szczegóły: raport bieżący nr 2/2018);

- złożenie w dniu 23 stycznia 2018 r. przez Panią Joannę Grzelczak rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2018 r. (raport bieżący nr 3/2018);
- podjęcie w dniu 31 stycznia 2018 r. przez Radę Nadzorczą Spółki uchwały w przedmiocie dokooptowania do swojego składu Pana Piotra Rybojada z powierzeniem Mu pełnienia funkcji Członka Rady od dnia 1 lutego 2018 r. (raport bieżący nr 5/2018);
- zawarcie w dniu 23 lutego 2018 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Spółka komandytowa – jako podmiot korzystający z zabudowanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Wadowickiej 9, w dzielnicy Podgórze (dalej: „Nieruchomość”), stanowiącej obecnie własność PKO Leasing Spółka Akcyjna (dalej: „PKO Leasing”) – z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA aneks do przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży Nieruchomości, na mocy którego, w związku z wykreśleniem hipotek obecnie obciążających Nieruchomość, strony aneksu ustaliły nowy termin zawarcia umowy przyrzeczonej z pierwotnie określonego do dnia 30 czerwca 2018 r. na do dnia 31 sierpnia 2018 r., przy zachowaniu warunku pod jakim ma zostać zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży Nieruchomości, jakim jest nabycie Nieruchomości przez Spółkę od PKO Leasing oraz nieznacznie zmieniły także wartość umowy sprzedaży Nieruchomości (raport bieżący n 6/2018);
- w dniu 5 marca 2018 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (w związku ze zmianą komplementariusza działająca obecnie jako WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.) oraz WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k., działająca jako inwestor zastępczy, skierowały do INVEST PARTNER Arkadiusz Matuła Sp.k. („Wykonawca”) oświadczenie o odstąpieniu od umowy 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 etapu „B4” inwestycji pod nazwą Sky House w Lublinie, w zakresie niezrealizowanej części zadania inwestycyjnego, wraz z wezwaniem Wykonawcy do zapłaty kary umownej w wysokości ok. 0,94 mln zł, w związku ze stwierdzonym opóźnieniem w realizacji przedmiotu umowy z winy Wykonawcy (raport bieżący 7/2018);
- w dniu 6 marca 2018 r. Sąd Apelacyjny w Lublinie ogłosił wyrok w sprawie z powództwa kontrahenta Spółki, zgodnie z którym zasądono od Spółki na rzecz wspomnianego kontrahenta zapłatę kwoty 0,87 mln zł, powiększonej o kwotę należnych odsetek (0,76 mln zł) oraz zwrot kosztów podstępowań (łącznie 0,09 mln zł) (raport bieżący 8/2018);
- w dniu 30 marca 2018 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A.) uzgodniła z jedynym obligatariuszem zmiany warunków obligacji, wyemitowanych przez spółkę w ramach serii A, w zakresie: zmiany terminu wykupu obligacji z określonego na dzień 31 marca 2018 r. na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz odpowiedniego wydłużenia terminu obowiązywania zabezpieczenia roszczeń z tytułu obligacji (szczegóły: raport bieżący nr 9/2018);
- w dniu 13 kwietnia 2018 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. (w związku ze zmianą komplementariusza działająca obecnie jako WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.) oraz WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o., działająca jako inwestor zastępczy, skierowały do HEN-BUD Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie („Wykonawca”) oświadczenia o odstąpieniu od umów o wykonanie robót budowlanych, polegających na realizacji trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych („B1”, „B7” i „B8”) z usługami i wielostanowiskowym garażem podziemnym, wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą i trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych („B2”, „B3” i „B6”) z wielostanowiskowym garażem podziemnym, wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, w ramach pierwszego i drugiego etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Marina B” w Lublinie, w zakresie niezrealizowanych części zadań inwestycyjnych, ze skutkiem na dzień złożenia oświadczeń, wraz z wezwaniem Wykonawcy do zapłaty kary umownej w łącznej wysokości ok. 1,06 mln zł, w związku ze stwierdzonym opóźnieniem w realizacji przedmiotów ww. umów z winy Wykonawcy (raport bieżący 11/2018).

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

W dniu 11 sierpnia 2017 roku Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej, działając na podstawie art. 388 § 1 Ksh oraz § 29 ust. 2 i § 40 ust. 3 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Wybrany podmiotem została spółka BDO Sp. z o.o. wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3355

Umowa ze spółką BDO o dokonanie badania została zawarta w dniu 14 sierpnia 2017 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy oraz jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2017 rok wynosi łącznie 103 tys. zł (za 2016 rok 102 tys. zł).

*Agnieszka Maliszewska*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 20 kwietnia 2018 roku

*Bożena Wincentowicz*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/