

# Grupa Kapitałowa WIKANA

## Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2020-31.12.2020



Lublin, 19 kwietnia 2021 r.

## 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.	Skutki wdrożenia MSSF 16 w Grupie Kapitałowej WIKANA.....	12
5.5.	Podstawa sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	15
5.6.	Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości .....	16
5.7.	Ustalanie wartości godziwej .....	25
5.8.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe.....	25
5.9.	Sezonowość.....	26
5.10.	Zmiany zasad rachunkowości .....	26
6.	Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	27
6.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności .....	27
6.2.	Przychody ze sprzedaży .....	30
6.3.	Pozostałe przychody operacyjne.....	30
6.4.	Koszty w układzie rodzajowym .....	30
6.5.	Pozostałe koszty operacyjne .....	31
6.6.	Zyski z inwestycji .....	31
6.7.	Koszty finansowe .....	31
6.8.	Podatek dochodowy .....	32
6.9.	Rzeczowe aktywa trwałe .....	33
6.10.	Wartości niematerialne .....	35
6.11.	Nieruchomości inwestycyjne .....	36
6.12.	Pozostałe aktywa długoterminowe .....	38
6.13.	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży .....	38
6.14.	Podatek odroczony .....	38
6.15.	Zapasy .....	39
6.16.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	40
6.17.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	41
6.18.	Akcje i akcjonariat.....	41
6.19.	Zysk przypadający na jedną akcję .....	42
6.20.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek .....	43
6.21.	Zobowiązania z tytułu obligacji .....	46
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.....	48
6.25.	Rezerwy .....	48

6.26.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	49
6.27.	Ryzyko kursowe.....	49
6.28.	Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym.....	50
6.29.	Leasing Operacyjny .....	55
6.30.	Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe .....	56
6.31.	Zobowiązania warunkowe .....	56
6.32.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej .....	56
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 .....	63
6.36.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych dwunastu miesięcy .....	64
6.37.	Istotne informacje nt. działalności Grupy Kapitałowej w okresie 1 stycznia 2020-31 grudnia 2020 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.....	64
6.38.	Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych .....	66

## 1. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.			
w tysiącach złotych	Nota	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	6.2	71 848	77 051
Koszt własny sprzedaży	6.4	(54 206)	(60 701)
<b>Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży</b>		<b>17 642</b>	<b>16 350</b>
Koszty sprzedaży	6.4	(2 215)	(2 698)
Koszty ogólnego zarządu	6.4	(3 018)	(3 369)
Pozostałe przychody operacyjne	6.3	1 625	2 499
Pozostałe koszty operacyjne	6.5	(3 400)	(6 201)
Zyski (Straty) z inwestycji	6.6	4	9
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>10 638</b>	<b>6 590</b>
Koszty finansowe	6.7	(4 562)	(4 996)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>6 076</b>	<b>1 594</b>
Podatek dochodowy	6.8	(997)	(709)
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>		<b>5 079</b>	<b>885</b>
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zysk/(Strata) netto</b>		<b>5 079</b>	<b>885</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>5 079</b>	<b>885</b>
<b>Zysk/(Strata) netto przypadające na:</b>			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		5 079	885
Udziałowców niekontrolujących		-	-
<b>Całkowite dochody ogółem przypadające na:</b>			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		5 079	885
Udziałowców niekontrolujących		-	-
<b>Zysk/(Strata) przypadający(a) na 1 akcję</b>			
Podstawowy(a) (zł)	6.19	0,26	0,04
Rozwodniony(a) (zł)	6.19	0,26	0,04
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję</b>			
Podstawowy(a) (zł)		0,26	0,04
Rozwodniony(a) (zł)		0,26	0,04

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 19 kwietnia 2021 roku

Grzegorz Witek  
/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 2020 r.			
w tysiącach złotych	Nota	31-gru-20	31-gru-19
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	6.9	11 502	13 442
Wartości niematerialne	6.10	19	36
Nieruchomości inwestycyjne	6.11	58 003	64 026
Pozostałe aktywa długoterminowe	6.12	1 895	1 675
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.14	259	619
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>71 678</b>	<b>79 798</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	6.15	146 472	130 513
Należności z tytułu podatku dochodowego		21	37
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.16	6 932	5 739
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.17	27 012	19 357
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>180 437</b>	<b>156 645</b>
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	6.13	-	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>252 115</b>	<b>235 443</b>

**Piotr Kwaśniewski**  
/Prezes Zarządu/

**Paweł Chołota**  
/Członek Zarządu/

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

Lublin, 19 kwietnia 2021 roku

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

Na dzień 31 grudnia 2020 r.			
w tysiącach złotych			
	Nota	31-gru-20	31-gru-19
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	4	39 530	40 030
Akcje własne	4	(16)	(266)
Kapitał z aktualizacji wyceny	4	181	181
Kapitał zapasowy	4	132 265	130 519
Kapitał rezerwowy	4	2 490	2 300
Zyski zatrzymane	4	(126 692)	(130 024)
<b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>47 759</b>	<b>42 740</b>
<b>Udziały niekontrolujące</b>		-	-
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>47 759</b>	<b>42 740</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.20	11 179	14 098
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.21	23 107	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6.22	9 806	10 191
Rezerwy	6.25	-	1
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	6.25	-	1
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6.14	1 079	478
Pozostałe zobowiązania	6.26	15 704	15 876
Dotacje	6.24	1 903	1 983
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>62 778</b>	<b>42 627</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.20	21 709	33 687
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.21	22 595	23 107
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6.22	1 062	1 052
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		4	718
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.26	8 526	19 696
Rezerwy	6.25	7 822	1 774
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	6.25	60	75
Przychody przyszłych okresów	6.24	79 860	70 042
w tym dotacje	6.24	182	182
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>141 578</b>	<b>150 076</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>204 356</b>	<b>192 703</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>252 115</b>	<b>235 443</b>

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 19 kwietnia 2021 roku

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



### 3. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. w tysiącach złotych	Nota	01-sty-20	01-sty-19
		31-gru-20	31-gru-19
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk netto za okres		5 079	885
Zapłacony podatek dochodowy		708	31
Odroczony podatek dochodowy	6.14	961	(41)
<b>Korekty</b>			
Amortyzacja	6.4	1 297	1 394
Przychody z tytułu odsetek	6.6	(4)	(9)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		-	(91)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6.14	(360)	72
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6.14	(601)	(31)
Koszty finansowe		3 961	4 856
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych		601	41
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych do zapasów		3 973	(228)
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych		200	2 510
(Zysk)/Strata na działalności inwestycyjnej		2 190	(48)
Zmiana stanu zapasów		(15 959)	(12 299)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(1 413)	829
Zmiana stanu rezerw	6.25	7 008	635
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów		(10 618)	333
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		9 738	5 142
Wsparcie związane z COVID-19		(153)	-
Korekty wyniku z lat poprzednich		102	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>6 710</b>	<b>3 981</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		-	16
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		3 500	4 064
Wypływy z tytułu nabycia nieruchomości inwestycyjnych		(3 455)	(3 931)
Inne wpływy finansowe		8	-
Pożyczki spłacone		-	48
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(187)	(98)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(134)</b>	<b>99</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy netto z emisji obligacji		22 000	-
Zakup akcji własnych		(59)	(266)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		49 587	40 588
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(64 453)	(33 987)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(848)	(806)
Odsetki zapłacone		(4 477)	(4 570)
Wykup obligacji	6.21	-	(5 409)
Spłata zobowiązań wekslowych		(800)	-

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

Inne wpływy finansowe	129	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>1 079</b>	<b>(4 450)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>7 655</b>	<b>(370)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19 357	19 727
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>27 012</b>	<b>19 357</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>5 797</b>	<b>13 884</b>

**Piotr Kwaśniewski**  
/Prezes Zarządu/

**Paweł Chołota**  
/Członek Zarządu/

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

Lublin, 19 kwietnia 2021 roku



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

Za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. w tysiącach złotych	Przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej						Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane			
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>40 030</b>	-	<b>129 229</b>	-	<b>181</b>	<b>(127 319)</b>	<b>42 121</b>	-	<b>42 121</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	885	885	-	885
- Wynik za okres	-	-	-	-	-	885	885	-	885
- Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	(266)	-	-	-	-	(266)	-	(266)
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(2 300)	2 300	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	3 590	-	-	(3 590)	-	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2019r.</b>	<b>40 030</b>	<b>(266)</b>	<b>130 519</b>	<b>2 300</b>	<b>181</b>	<b>(130 024)</b>	<b>42 740</b>	-	<b>42 740</b>
<b>Za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.</b> w tysiącach złotych									
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>Przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>								
	<b>40 030</b>	<b>(266)</b>	<b>130 519</b>	<b>2 300</b>	<b>181</b>	<b>(130 024)</b>	<b>42 740</b>	-	<b>42 740</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	5 079	5 079	-	5 079
- Wynik za okres	-	-	-	-	-	5 079	5 079	-	5 079
- Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	250	-	(310)	-	-	(60)	-	(60)
Utworzenie kapitału rezerwowego	(500)	-	-	500	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	1 747	-	-	(1 747)	-	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>39 530</b>	<b>(16)</b>	<b>132 265</b>	<b>2 490</b>	<b>181</b>	<b>(126 688)</b>	<b>47 759</b>	-	<b>47 759</b>

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 19 kwietnia 2020 roku

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 z siedzibą w 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 2020 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku oraz obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi 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 nocie 6.28 (punkt „Ryzyko płynności”) sprawozdania.

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

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

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

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

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

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównawczego.

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

### Zmiany wynikające ze zmian MSSF

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

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

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

- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek

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

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

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

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

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

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

### Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę

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

### Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)

W niniejszym sprawozdaniu finansowym 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 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.

- 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 zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2021 r.

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

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

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

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

#### 5.4. Skutki wdrożenia MSSF 16 w Grupie Kapitałowej WIKANA

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

Na dzień 1 stycznia 2019 roku Grupa zidentyfikowała obecnie występujące umowy leasingu finansowego, leasingu operacyjnego i umowy nieujmowane do tej pory jako leasing, a mogące spełniać definicję leasingu zgodnie z MSSF 16. W następnym kroku Grupa określiła zasady rachunkowości i szczegółową metodologię wdrożenia nowego standardu.

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

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

Ponadto możliwe są do zastosowania dwa elementy uproszczenia dotyczące umów (§ 5 MSSF 16):

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

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

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

W ramach prowadzonej działalności na dzień 1 stycznia 2019 roku Grupa rozpoznała następujące aktywa/grupy aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

Aktywa/grupy aktywów z tytułu prawa do użytkowania	Wartość (w tys. zł) na 01.01.2019	ESP
Najem siedziby firmy	714	5,00%
Leasing operacyjny floty samochodów	194	1,70%
Wieczyste użytkowanie – nieruchomości komercyjne	314	2,88%-5,51%
Wieczyste użytkowanie – aktywa trwałe dostępne do sprzedaży	189	17,84%
Wieczyste użytkowanie – segment OZE	174	6,00%
Najem gruntu – segment OZE	78	6,00%
Wieczyste użytkownie – nieruchomości TBS	331	1,75%
Wieczyste użytkowanie – grunt pod inwestycje deweloperską*	-	-

\* nieruchomość nabyta w 12.2018 roku, obecnie Grupa jest w trakcie przygotowania planu realizacji i sprzedaży tej inwestycji deweloperskiej, co będzie miało bezpośredni wpływ na określenie długości i wartości aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Dla ww. umów/praw, Grupa jako leasingobiorca ujmie zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy obowiązującej w dniu pierwszego zastosowania standardu oraz ujmie składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Tam, gdzie istniała taka możliwość, Grupa za krańcową stopę procentową uznała krańcową stopę leasingodawcy/wynajmującego. W pozostałych

przypadkach Grupa określiła krańcową stopę procentową na zasadzie porównania stóp procentowych, jakie miałyby zastosowanie, o ile Grupa starałaby się pozyskać zewnętrzne finansowanie, żeby zakupić dany składnik aktywów.

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

Zgodnie z zasadami wprowadzonymi przez MSSF 16 Grupa na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznała aktywo oraz zobowiązanie z powyższych tytułów. Po zastosowaniu MSSF 16 aktywa Grupy (prawa do użytkowania aktywów ujmowane w odpowiednich pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej – razem z odpowiednimi składnikami bazowymi, których dotyczą, np. środki trwałe, nieruchomości inwestycyjne) oraz zobowiązania Grupy z tytułu leasingu wzrosły o 1 994 tys. zł.

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

<b>Na dzień 01 stycznia 2019 r.</b>			
w tysiącach złotych	01-sty-19 bez wpływu MSSF 16	Korekta z tytułu zastosowania MSSF 16	01-sty-19 z uwzględnieniem MSSF 16
Rzeczowe aktywa trwałe	12 900	1 161	14 061
Nieruchomości inwestycyjne	63 554	645	64 199
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>81 399</b>	<b>1 806</b>	<b>83 205</b>
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>144 582</b>	-	<b>144 582</b>
Aktywa trwałe dostępne do sprzedaży	4 705	188	4 893
<b>Aktywa razem</b>	<b>230 686</b>	<b>1 994</b>	<b>232 680</b>
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>42 121</b>	-	<b>42 121</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	1 690	1 690
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>48 482</b>	<b>1 690</b>	<b>50 172</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	304	304
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>140 083</b>	<b>304</b>	<b>140 387</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>188 565</b>	<b>1 994</b>	<b>190 559</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>230 686</b>	<b>1 994</b>	<b>232 680</b>

Wpływ zastosowania MSSF 16 na wybrane wskaźniki zadłużenia:

	31.12.2018	01.01.2019
Wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem	18,3%	18,1%
Wskaźnik zadłużenia ogólnego (zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)	81,7%	81,9%
Wskaźnik struktury kapitału (kapitał własny/zobowiązania ogółem)	22,3%	22,1%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem/kapitał własny)	447,7%	452,4%

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

W wyniku przeprowadzonej analizy umów leasingowych, Zarząd Spółki ocenia, że zastosowanie nowego standardu nie miało wpływu na prezentowane przez Grupę wyniki finansowe i nie było potrzeby korygowania bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2019 roku. W wyniku wdrożenia standardu suma bilansowa Grupy wzrosła o ok. 0,9 p.p., a wskaźnik zadłużenia Grupy (zobowiązania ogółem/suma bilansowa) o ok. 0,2 p.p.



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

Aktywa/grupy aktywów z tytułu prawa do użytkowania	Składnik aktywów bilansu
Najem siedziby firmy	Środki trwałe - budynki
Leasing operacyjny floty samochodów	Środki trwałe - środki transportu
Wieczyste użytkowanie – nieruchomości komercyjne	Nieruchomości inwestycyjne
Wieczyste użytkowanie – aktywa trwałe dostępne do sprzedaży	Aktywa trwałe dostępne do sprzedaży
Wieczyste użytkowanie – segment OZE	Środki trwałe - budynki
Najem gruntu – segment OZE	Środki trwałe - budynki
Wieczyste użytkowanie – nieruchomości TBS	Nieruchomości inwestycyjne
Wieczyste użytkowanie – grunt pod inwestycję deweloperską*	Zapasy

Wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie finansowe za 2019 rok

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

Na dzień 31 grudnia 2019 r.			
w tysiącach złotych	31-gru-19 bez wpływu MSSF 16	Korekta z tytułu zastosowania MSSF 16	31-gru-19 dane zaraportowane zgodnie z MSSF 16
Rzeczowe aktywa trwałe	12 322	1 120	13 442
Nieruchomości inwestycyjne	63 423	603	64 026
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>78 075</b>	<b>1 723</b>	<b>79 798</b>
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>156 645</b>	-	<b>156 645</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>233 720</b>	<b>1 723</b>	<b>235 443</b>
Zyski zatrzymane	(130 044)	20	(130 024)
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>42 720</b>	<b>20</b>	<b>42 740</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu leasingu	8 792	1 399	10 191
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>41 228</b>	<b>1 399</b>	<b>42 627</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	748	304	1 052
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>149 772</b>	<b>304</b>	<b>150 076</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>191 000</b>	<b>1 703</b>	<b>192 703</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>233 720</b>	<b>1 723</b>	<b>235 443</b>

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

w tysiącach złotych	01-sty-19 31-gru-19 bez wpływu MSSF 16	Korekta z tytułu ujęcia umowy najmu budynku	01-sty-18 31-gru-18 dane zaraportowane zgodnie z MSSF 16
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Koszt własny sprzedaży	(60 717)	16	(60 701)
<b>Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>16 334</b>	<b>16</b>	<b>16 350</b>
Koszty ogólnego zarządu	(3 435)	66	(3 369)
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>6 508</b>	<b>82</b>	<b>6 590</b>
Koszty finansowe	(4 934)	(62)	(4 996)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>1 574</b>	<b>20</b>	<b>1 594</b>

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

Podatek dochodowy	(709)	-	(709)
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>	<b>865</b>	<b>20</b>	<b>885</b>
Działalność zaniechana	-	-	-
<b>Zysk/(Strata) netto</b>	<b>865</b>	<b>20</b>	<b>885</b>
Amortyzacja	1 395	271	1 666
Usługi obce	59 359	(292)	59 067
Podatki i opłaty	1 594	(61)	1 533
<b>Koszty rodzajowe razem</b>	<b>71 691</b>	<b>(82)</b>	<b>71 609</b>

## 5.5. Podstawa sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Podstawa wyceny

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

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notce 5.7.

### 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 2020 r. dotyczy zobowiązań warunkowych (nota 6.31) oraz zobowiązań inwestycyjnych i kontraktowych (nota 6.30), rozgraniczenia pomiędzy pracami badawczymi i rozwojowymi (nota 6.10), klasyfikacji umów leasingowych (nota 6.29) 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 2020 r. mogą zostać w przyszłości zmienione.

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

- Nota 6.9 i 6.10 – rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne (okres ekonomicznej użyteczności oraz metodę amortyzacji aktywów weryfikuje się co najmniej na koniec każdego roku obrotowego, przesłanki wskazujące na utratę wartości, założenia przyjmowane w celu ustalenia wartości odzyskiwalnej w przypadku wykonywania testów na utratę wartości);
- Nota 6.11 – nieruchomości inwestycyjne (założenia przyjęte przy wycenie nieruchomości metodą dochodową),
- Nota 6.14 – 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 6.25 – 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 19 kwietnia 2021 r.

**5.6. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości**

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Grupy z wyjątkiem zmian wynikających z nowych standardów, które obowiązują od 1 stycznia 2020 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 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 31.12.2020	Kurs na dzień 31.12.2019	Kurs średni w okresie 01.01.2020– 31.12.2020	Kurs średni w okresie 01.01.2019– 31.12.2019
EUR	4,6148	4,2585	4,4742	4,3018
USD	3,7584	3,7977	3,9045	3,8440

**Instrumenty finansowe****– Aktywa finansowe**

Kwalifikacja aktywów finansowych

Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do następujących kategorii:

- wyceniane po początkowym ujęciu według zamortyzowanego kosztu jeśli aktywa finansowe są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy oraz warunki umowy dotyczącej tych aktywów finansowych powodują powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek. Aktywa finansowe z tej kategorii po początkowym ujęciu wycenia się wg zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem

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

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

Kwalifikacja składnika aktywów finansowych jest uzależniona od:

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

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

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

Klasyfikacja aktywów finansowych wg MSR 39 i MSSF 9

Rodzaj	Według MSR 39	Według MSSF 9
Należności handlowe	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Lokaty bankowe	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

#### Utrata wartości aktywów finansowych

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

Grupa stosuje następujące modele wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

- model ogólny (podstawowy),
- model uproszczony.

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

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

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

Do celów oszacowania oczekiwanej straty kredytowej Grupa wykorzystuje:

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

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

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

#### *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**

Grupa klasyfikuje zobowiązania finansowe do kategorii:

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu to takie, które:

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

#### *Wyksięgowanie zobowiązań finansowych*

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 w 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 niższe 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 nieznaczna) jest przez Grupę corocznie weryfikowana.

**Wartości niematerialne**

– **Wartości niematerialne**

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 aktywu, 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 trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

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

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

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

Gdy Spółka zakończy budowę, przeprowadzane we własnym zakresie dostosowywanie nieruchomości inwestycyjnej lub nieruchomości inwestycyjną 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.

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

### 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

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

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

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

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

#### – Aktywa niefinansowe

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

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

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

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

### Świadczenia pracownicze

#### – Program określonych składek

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.

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



– **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**

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

Wymogi identyfikacji umowy z klientem

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

Określenie ceny transakcyjnej

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

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

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

Ujęcie przychodów w momencie spełniania zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

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

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

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

– **Sprzedaż towarów**

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

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

– **Świadczenie usług**

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

– **Przychody z tytułu najmu**

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

– **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 memoriałowej, 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 rozliczanymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym jako „inne całkowite dochody”.

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

Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, za wyjątkiem jeśli dotyczą połączenia jednostek, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Wartość firmy nie jest tytułem do różnicy przejściowej niezależnie od skutków podatkowych. Ujęta kwota podatku

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

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.

#### **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 (towarową giełdę energii).

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

### **5.7. 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.

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

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

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

#### 5.9. Sezonowość

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.

#### 5.10. 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, 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 2020 roku wyodrębniła 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).

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

W roku 2019 i 2020 Grupa nie odnotowała przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznym pojedynczym klientem stanowiących 10 lub więcej procent łącznych przychodów.

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

-

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Działalność kontynuowana</b>										
Przychody od odbiorców zewnętrznych	60 879	66 268	5 817	6 156	5 152	4 627	-	-	71 848	77 051
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	16 692	6 467	47	57	80	78	(16 819)	(6 603)	-	-
<b>Przychody od odbiorców razem</b>	<b>77 571</b>	<b>72 735</b>	<b>5 864</b>	<b>6 214</b>	<b>5 232</b>	<b>4 705</b>	<b>(16 819)</b>	<b>(6 603)</b>	<b>71 848</b>	<b>77 051</b>
Wynik segmentu	12 143	11 687	3 087	2 853	197	(888)	-	-	15 428	13 652
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	868	1 557	528	595	233	356	-	-	1 628	2 509
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(3 260)	(5 374)	(2 567)	(1 070)	(591)	(3 126)	-	-	(6 418)	(9 570)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>9 751</b>	<b>7 870</b>	<b>1 048</b>	<b>2 379</b>	<b>(161)</b>	<b>(3 658)</b>	-	-	<b>10 638</b>	<b>6 590</b>
Koszty finansowe	(3 287)	(3 773)	(1 245)	(1 091)	(30)	(133)	-	-	(4 562)	(4 996)
Podatek dochodowy	(918)	(534)	(106)	(122)	27	(53)	-	-	(997)	(709)
<b>Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej</b>	<b>5 546</b>	<b>3 562</b>	<b>(303)</b>	<b>1 166</b>	<b>(164)</b>	<b>(3 843)</b>	-	-	<b>5 079</b>	<b>885</b>
<b>Działalność zaniechana</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto na działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>5 546</b>	<b>3 562</b>	<b>(303)</b>	<b>1 166</b>	<b>(164)</b>	<b>(3 843)</b>	-	-	<b>5 079</b>	<b>885</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>5 546</b>	<b>3 562</b>	<b>(303)</b>	<b>1 166</b>	<b>(164)</b>	<b>(3 843)</b>	-	-	<b>5 079</b>	<b>885</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		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-gru-20	31-gru-19	31-gru-20	31-gru-19	31-gru-20	31-gru-19	31-gru-20	31-gru-19	31-gru-20	31-gru-19
Aktywa segmentu	251 980	235 314	56 005	60 989	16 515	14 050	(99 677)	(94 852)	224 823	215 501
Nieprzypisane aktywa		-		-		-		-	27 292	19 942
<b>Aktywa razem</b>									<b>252 115</b>	<b>235 443</b>
Zobowiązania segmentu	190 756	168 290	22 445	21 738	17 305	23 899	(77 757)	(82 000)	152 748	131 927
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-			51 607	60 859
<b>Zobowiązania razem</b>									<b>204 356</b>	<b>192 786</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Nakłady inwestycyjne</b>	<b>91</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>96</b>	<b>85</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>187</b>	<b>97</b>

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



**6.2. Przychody ze sprzedaży**

w tysiącach złotych	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
Przychody ze sprzedaży mieszkań	60 814	66 196
Przychody z najmu	5 543	5 378
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	5 130	4 587
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	510
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	361	380
<b>Przychody z działalności kontynuowanej</b>	<b>71 848</b>	<b>77 051</b>
Przychody z działalności zaniechanej	-	-
<b>Przychody ogółem</b>	<b>71 848</b>	<b>77 051</b>

**6.3. Pozostałe przychody operacyjne**

w tysiącach złotych	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
Aktualizacja wartość aktywów niefinansowych	368	55
Dotacje	335	251
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (m.in. refaktur)	289	683
Przekazanie sieci i służebności	165	-
Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności	109	16
Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych	72	
Rozliczenie partycypacji i umorzenia kredytów (TBS)	58	127
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	46	743
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	37	4
Spisanie zobowiązań	24	338
Rozwiązanie rezerw na zobowiązania	21	31
Zwrot kosztów postępowania sądowego	2	47
Pozostałe przychody operacyjne	99	204
<b>Pozostałe przychody z działalności kontynuowanej</b>	<b>1 625</b>	<b>2 499</b>
Pozostałe przychody z działalności zaniechanej	-	-
<b>Pozostałe przychody ogółem</b>	<b>1 625</b>	<b>2 499</b>

**6.4. Koszty w układzie rodzajowym**

w tysiącach złotych	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
Amortyzacja	1 558	1 666
Zużycie materiałów i energii	7 433	3 768
Usługi obce	47 943	59 067
Podatki i opłaty	1 281	1 533
Wynagrodzenia	3 209	3 404
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	522	588
Pozostałe koszty rodzajowe	1 326	1 582
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>63 272</b>	<b>71 608</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(163)	(5 302)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	(3 751)	228
Koszt sprzedaży	(2 215)	(2 698)
Koszty ogólnego zarządu	(3 047)	(3 369)
Wartość sprzedanych towarów	-	234
<b>Koszt własny sprzedaży działalność kontynuowana</b>	<b>54 096</b>	<b>60 701</b>
Koszt własny sprzedaży działalność zaniechana	-	-
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>54 096</b>	<b>60 701</b>

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

### 6.5. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
Strata ze zbycia środków trwałych	(2 103)	(236)
Koszty sprzedaży niestatutowej (m. in. refakturowanie)	(253)	(796)
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy i środki trwałe	(200)	(2 422)
Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych	(200)	-
Odszkodowania, kary, grzywny	(136)	(153)
Rezerwa na sprawy sądowe	(105)	(100)
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	(102)	(457)
Koszty sądowe i egzekucyjne	(19)	(84)
Koszty odpisów aktualizujących należności i utworzenia rezerw	-	(1 552)
Spisanie nieściągalnych należności	-	(293)
Likwidacja zapasów i środków trwałych	-	(21)
Darowizny	-	(2)
Inne	(282)	(85)
<b>Pozostałe koszty z działalności kontynuowanej</b>	<b>(3 400)</b>	<b>(6 201)</b>
Pozostałe koszty z działalności zaniechanej	-	-
<b>Pozostałe koszty ogółem</b>	<b>(3 400)</b>	<b>(6 201)</b>

### 6.6. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
Przychody z tytułu różnic kursowych	-	5
Przychody z tytułu przeterminowanych wierzytelności	-	2
Inne	4	2
<b>Zyski z inwestycji z działalności kontynuowanej</b>	<b>4</b>	<b>9</b>
Zyski z inwestycji z działalności zaniechanej	-	-
<b>Zyski z inwestycji ogółem</b>	<b>4</b>	<b>9</b>

### 6.7. Koszty finansowe

w tysiącach złotych	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(2 463)	(3 023)
Odsetki od pożyczek	(891)	(1 141)
Koszty z tytułu różnic kursowych	(562)	(76)
Pozostałe odsetki (np. leasing)	(532)	(679)
Strata ze zbycia udziałów w spółkach zależnych	(88)	-
Inne	(26)	(77)
<b>Koszty finansowe z działalności kontynuowanej</b>	<b>(4 562)</b>	<b>(4 996)</b>
Koszty finansowe z działalności zaniechanej	-	-
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>(4 562)</b>	<b>(4 996)</b>

**6.8. Podatek dochodowy**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-20</b> <b>31-gru-20</b>	<b>01-sty-19</b> <b>31-gru-19</b>
<b>Podatek dochodowy bieżący</b>	<b>(37)</b>	<b>(730)</b>
Podatek dochodowy za rok bieżący	(37)	(730)
Korekta za lata poprzednie	-	-
<b>Podatek odroczony</b>	<b>(960)</b>	<b>21</b>
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(960)	21
Pozostałe zmiany	-	-
<b>Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej</b>	<b>(997)</b>	<b>(709)</b>
Podatek dochodowy z działalności zaniechanej	-	-
Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
<b>Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(997)</b>	<b>(709)</b>

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-20</b> <b>31-gru-20</b>	<b>01-sty-19</b> <b>31-gru-19</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>		
Zysk netto za rok obrotowy	5 079	803
Podatek dochodowy	(997)	(791)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>6 076</b>	<b>1 594</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową (9%/19%)	(2 866)	(191)
Różnice przejściowe między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	(907)	1 291
Straty podatkowe dla których nie utworzono aktywów z tytułu podatku odroczonego	(20)	(1 405)
Trwałe różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	1 742	1 410
Różnice wynikające z udziału w zyskach spółek komandytowych	(97)	(1 814)
Rozliczenie strat z lat ubiegłych	1 150	-
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(997)</b>	<b>(709)</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa (%)</b>	<b>16,41%</b>	<b>44,47%</b>

6.9. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych								
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 2019 r.	2 332	12 343	7 456	420	244	3 950	64	26 809
Nabycie	2	-	12	633	1	3	56	707
Zbycie	-	-	-	-	(13)	-	-	(13)
Przeniesienie do zapasów	-	-	-	-	49	-	-	49
Odpisy aktualizujące wartość	-	-	(262)	-	-	(1 293)	-	(1 555)
Zastosowanie MSSF 16	-	974	-	146	-	-	-	1 120
Pozostałe	-	-	(376)	268	68	31	-	(9)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>2 334</b>	<b>13 317</b>	<b>6 830</b>	<b>1 467</b>	<b>349</b>	<b>2 691</b>	<b>120</b>	<b>27 108</b>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.	2 334	13 317	6 830	1 467	349	2 691	120	27 108
Nabycie	-	-	14	196	78	37	-	325
Odpisy aktualizujące wartość	-	-	(200)	-	-	-	-	(200)
Zastosowanie MSSF 16	163	(197)	-	-	-	-	-	(34)
Pozostałe	(261)	(85)	-	(49)	(5)	(618)	-	(1 018)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>2 236</b>	<b>13 035</b>	<b>6 644</b>	<b>1 614</b>	<b>422</b>	<b>2 110</b>	<b>120</b>	<b>26 181</b>
w tysiącach złotych								
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 2019 r.	(1)	(4 567)	(6 310)	(151)	(103)	(2 777)	-	(13 909)
Amortyzacja za okres	-	(643)	(259)	(165)	(25)	-	-	(1 092)
Zbycie	-	-	-	-	1	-	-	1
Odpisy aktualizujące wartość	-	-	-	-	-	1 303	-	1 303
Pozostałe	-	-	352	(256)	(65)	-	-	31
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>(1)</b>	<b>(5 210)</b>	<b>(6 217)</b>	<b>(572)</b>	<b>(192)</b>	<b>(1 474)</b>	<b>-</b>	<b>(13 666)</b>
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2020 r.	(1)	(5 210)	(6 217)	(572)	(192)	(1 474)	-	(13 666)
Amortyzacja za okres	-	(643)	(105)	(240)	(30)	-	-	(1 018)
Zastosowanie MSSF 16	-	(87)	-	-	-	-	-	(87)
Pozostałe	1	86	-	-	5	-	-	92
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>-</b>	<b>(5 854)</b>	<b>(6 322)</b>	<b>(812)</b>	<b>(217)</b>	<b>(1 474)</b>	<b>-</b>	<b>(14 679)</b>

**Wartość netto**

Na dzień 1 stycznia 2019 r.	2 331	7 776	1 146	269	141	1 173	64	12 900
Na dzień 31 grudnia 2019 r.	2 333	8 107	613	895	157	1 217	120	13 442
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	2 333	8 107	613	895	157	1 217	120	13 442
Na dzień 31 grudnia 2020 r.	2 236	7 181	322	802	205	636	120	11 502

**Środki trwałe w leasingu**

Grupa w 2020 roku posiadała w rozumieniu MSSF 16 środki trwałe w leasingu - siedzibę firmy, flotę aut, grunty w wieczystym użytkowaniu (opłaty z tytułu wieczystego użytkowania). Wartość środków trwałych ujawnionych w sprawozdaniu wyniosła na koniec 2020 roku 950 tys. zł (2019 roku 1 120 tys. zł).

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosła 421 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 548 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 7 474 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 8 100 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji (patrz noty 6.20 i 6.21).

**Środki trwałe w budowie**

Środki trwałe 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 Sp. z o.o. oraz Energy Prime Sp. z o.o (w 2020 roku 636 tys. zł netto, w 2019 roku 1 217 tys. zł netto). Odpis aktualizujący wartość środków trwałych w budowie wyniósł na dzień 31 grudnia 2020 r. 1 474 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r. 1 474 tys. zł).

**Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych**

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Zarząd Jednostki Dominującej przeanalizował przesłanki do przeprowadzenia testów na trwałą utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Na dzień bilansowy Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadził test na utratę aktywów trwałych dotyczących projektów z segmentu odnawialnych źródeł energii, przyjmując następujące założenia: średnioważony koszt kapitału w wysokości 8,06 p.p., okres szczegółowej prognozy o długości 5 lat, po okresie szczegółowej prognozy zastosowano model renty wieczystej.

Test na utratę wartości wyżej wymienionych aktywów, przy zastosowaniu powyższych założeń, wykazał utratę ich wartości w wysokości 200 tys. zł. Spółka dokonała aktualizacji wartości aktywów, której skutek został odniesiony na wynik finansowy.

### 6.10. Wartości niematerialne

<i>w tysiącach złotych</i>	Oprogramowanie	Prace rozwojowe	Wartości niematerialne razem
<b>Wartość brutto</b>			
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>997</b>	<b>3 053</b>	<b>4 050</b>
Nabycie	-	-	-
Zbycie	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Inne zmiany wartości	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>997</b>	<b>3 053</b>	<b>4 050</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>			
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>997</b>	<b>3 053</b>	<b>4 050</b>
Nabycie	4	-	4
Zbycie	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Inne zmiany wartości	(6)	-	(6)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>995</b>	<b>3 053</b>	<b>4 048</b>
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości</b>			
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości nadzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>(943)</b>	<b>(743)</b>	<b>(1 686)</b>
Amortyzacja za okres	(17)	-	(17)
Zbycie	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość	-	(2 310)	(2 310)
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>(961)</b>	<b>(3 053)</b>	<b>(4 014)</b>
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości nadzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>(961)</b>	<b>(3 053)</b>	<b>(4 014)</b>
Amortyzacja za okres	(15)	-	(15)
Zbycie	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość	-	-	-
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>(976)</b>	<b>(3 053)</b>	<b>(4 029)</b>
<b>Wartość netto</b>			
<b>Na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>54</b>	<b>2 310</b>	<b>2 364</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>36</b>	<b>-</b>	<b>36</b>
<b>Na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>36</b>	<b>-</b>	<b>36</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>19</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 2020 roku wartość nakładów na opracowanie technologii nawozowej wyniosła 5 630 tys. zł., a wartość otrzymanej dotacji 5 630 tys. zł. W latach 2019-2020 nie dokonywano księgowania nakładów na prace badawczo-rozwojowe bezpośrednio w koszty operacyjne.

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Zarząd Jednostki Dominującej przeanalizował przesłanki do przeprowadzenia testów na trwałą utratę wartości posiadanych wartości niematerialnych i prawnych dotyczących projektów z segmentu odnawialnych źródeł energii. Według analiz na dzień bilansowy nie wystąpiły przesłanki do przeprowadzenia testów na trwałą utratę wartości.

#### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

#### Wartości firmy jednostek zależnych

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:

w tysiącach złotych	Wartość godziwa
<b>Wartość netto na początek 2019 roku</b>	<b>63 554</b>
Ujawnienie aktywów po zastosowaniu MSSF 16	603
Przeniesienie z zapasów	228
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(218)
Zmiana wartości godziwej	(140)
<b>Wartość netto na koniec 2019 roku</b>	<b>64 027</b>
<b>Wartość netto na początek 2019 roku</b>	<b>64 027</b>
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	3 455
Przeniesienie na zapasy	(3 973)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(5 600)
Zmiana wartości godziwej	94
<b>Wartość netto na koniec 2019 roku</b>	<b>58 003</b>

w tysiącach złotych	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
<b>Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	5 414	5 335
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	(2 343)	(2 709)
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i kosztami utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów		-
<b>Razem</b>	<b>3 071</b>	<b>2 626</b>

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- Grunty w Lublinie przy ul. Łukasza Rodakiewicza (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6),
- Mieszkanie w Lublinie przy ul. Przyjaźni,
- Nieruchomości komercyjne w Kaliszu przy ul. W. Polskiego 135 (działki 18/2, 20/3, 21/2, 38/6, 38/7, 38/9), w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Piłsudskiego 57 (działka 662/1), w Lublinie przy ul. Nałęczowskiej 51a (działka 24/4), w Milejowie przy ul. Partyzanckiej 11A (działki 515/72 i 515/73),
- Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (budynki TBS), w Lublinie przy ul. Kaskadowej 7, przy ul. Nowy Świat 34A, przy ul. Pergolowej 2 i przy ul. Relaksowej 4 oraz w Kraśniku przy ul. Piaskowej 30 i przy ul. Rumiankowej 9,

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. Uwzględnić 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:

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

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

Kluczowe założenia	Wartości	Współzależność pomiędzy Kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Rentowność obligacji 10-letnich	1,2%	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem rentowności obligacji.
Stawki czynszu z najmu nieruchomości	5 PLN/m <sup>2</sup> -32 PLN/m <sup>2</sup>	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:

Kluczowe założenia	Wartości	Współzależność pomiędzy Kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Lokalizacja	20%-40%	Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.
Standard wyposażenia	30%	
Stan techniczny	20%	
Otoczenie i sąsiedztwo	10-15%	
Dostępność komunikacyjna	10%-20%	
Przeznaczenie gruntu	5%-20%	
Kształt działki	10%-20%	
Powierzchnia gruntu	5%-25%	
Uzbrojenie	5%	
Prawo władania nieruchomością	5%	
Niekorzystne cechy nieruchomości	15%	

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

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

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy o wartości bilansowej 49 278 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 55 108 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i umów leasingu finansowego.

### 6.12. Pozostałe aktywa długoterminowe

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
Kaucje	1 895	1 454
Inne	-	221
	<b>1 895</b>	<b>1 675</b>

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa wykazywała pozostałe aktywa długoterminowe z tytułu kaucji wniesionych na zabezpieczenie przedmiotu leasingu finansowego w kwocie 1 394 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 roku: 1 775 tys. zł).

### 6.13. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
Nieruchomości komercyjne	-	-
	-	-

### 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:

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-gru-20	31-gru-19	31-gru-20	31-gru-19	31-gru-20	31-gru-19
Nieruchomości inwestycyjne	89	132	(642)	(642)	(553)	(510)
Odpisy zapasów i środków trwałych	78	156	-	-	78	156
Świadczenia pracownicze	11	15	-	-	11	15
Odpisy na należności	30	23	-	-	30	23
Niewypłacone wynagrodzenia	20	11	-	-	20	11
Naliczone kary umowne	-	-	(21)	(21)	(21)	(21)
Odsetki należne	-	-	(867)	(817)	(867)	(817)
Odsetki naliczone	482	790	-	-	482	790
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	-	486	-	-	-	486
Odpis na udziały/akcje	760	760	-	-	760	760
Pozostałe	-	8	-	-	-	8
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(760)	(760)	-	-	(760)	(760)
<b>Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>710</b>	<b>1 621</b>	<b>(1 530)</b>	<b>(1 480)</b>	<b>(820)</b>	<b>141</b>
Kompensata	(451)	(1 002)	451	1 002	-	-
<b>Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie</b>	<b>259</b>	<b>619</b>	<b>(1 079)</b>	<b>(478)</b>	<b>(820)</b>	<b>141</b>

### Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na 31-gru-19	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-gru-20
Nieruchomości inwestycyjne	(510)	(43)	(553)
Odpisy zapasów i środków trwałych	156	(78)	78
Świadczenia pracownicze	15	(4)	11
Odpisy na należności	23	7	30
Niewypłacone wynagrodzenia	11	9	20
Naliczone kary umowne	(21)	-	(21)
Odsetki należne	(817)	(50)	(867)
Odsetki naliczone	790	(308)	482

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

Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	486	(486)	-
Odpis na udziały/akcje	760	-	760
Pozostałe	8	(8)	-
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(760)	-	(760)
	<b>141</b>	<b>(961)</b>	<b>(820)</b>
<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Stan na 31-gru-18</b>	<b>Z miana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>Stan na 31-gru-19</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	(1)	1	-
Nieruchomości inwestycyjne	(416)	(94)	(510)
Leasing	-	-	-
Odpisy zapasów i środków trwałych	218	(62)	156
Świadczenia pracownicze	10	5	15
Odpisy na należności	39	(16)	23
Niewypłacone wynagrodzenia	13	(2)	11
Naliczone kary umowne	(28)	7	(21)
Odsetki należne	(1 804)	987	(817)
Odsetki naliczone	1 425	(635)	790
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 845	(1 359)	486
Odpis na udziały/akcje	760	-	760
Pozostałe	10	(2)	8
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(1 971)	1 211	(760)
	<b>100</b>	<b>41</b>	<b>141</b>

Grupa Kapitałowa za lata 2016-2020 wygenerowała 7 099 tys. zł straty podatkowej, możliwej do rozliczenia w następnych okresach. Grupa nie utworzyła aktywu na podatek odroczone z tytułu wygenerowanej straty podatkowej. Grupa w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje z rezerwą na podatek odroczone. W związku z powyższym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy nie występuje aktywo na straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach. Poniższa tabela prezentuje wysokości strat podatkowych możliwych do odliczenia w następnych okresach w rozbięciu na lata ich poniesienia.

	2020	2019	2018	2017	2016	Razem
Wysokość straty	2 684	1 011	864	953	1 587	7 099

## 6.15. Zapasy

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-20	31-gru-19
Materiały	679	482
Produkty w toku	59 536	117 268
Wyroby gotowe	86 257	12 763
Towary	-	-
	<b>146 472</b>	<b>130 513</b>

Na dzień 31 grudnia 2020 roku na zapasach Grupy skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych i innych źródeł finansowania zewnętrznego w kwocie 1 330 tys. zł (31 grudnia 2019 r.: 829 tys. zł), z czego odsetek naliczonych w 2020 roku zostało skapitalizowanych 943 tys. zł.

### Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2020 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	-	540	5 793	-
Inwestycja Lublin Nowe Bronowice	-	5 763	-	-
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana	-	194	-	-
Inwestycja Lublin Niecała	-	4 039	-	-

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

Inwestycja Lublin Sky House	-		31	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	-	727	4 965	-
Inwestycja Rzeszów Wikana Square	-		75 001	-
Inwestycja Zamość Bohaterów Monte Casino	-	4 907	-	-
Inwestycja Przemyśl Parkowa Dzielnica	-	5 810	211	-
Inwestycja Zamość Factory Park	-	3 945	-	-
Inwestycja Lublin Wikana Residence	-	13 685	-	-
Inwestycja Nova Targowa	-	11 357	26	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	-	1 218	-	-
Inwestycja Świdnik Klonowe Osiedle	-	7 351	-	-
Odnawialne źródła energii	679	-	214	-
Pozostałe	-	-	16	-
	<b>679</b>	<b>59 536</b>	<b>86 257</b>	<b>-</b>

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

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 31 grudnia 2020 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 2020 roku stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ zakładane przychody z inwestycji będą wyższe od poniesionych kosztów. Wartość odpisu z tytułu trwałej utraty wartości wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosi 216 tys. zł. (na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosi 248 tys. zł).

W 2020 roku przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 46 217 tys. zł (w 2019 roku 29 841 tys. zł).

Wartość odpisów zapasów w roku 2020 wyniosła 503 tys. zł (2019: 588 tys. zł). Grupa nie dokonała odwrócenia odpisów w związku z wzrostem wartości zapasów. Zmiana wartości odpisów między latami wynika z utworzenia nowych odpisów bądź 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-20</b>	<b>31-gru-19</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	1 406	1 455
Pozostałe należności	1 097	469
Należności z tytułu podatków	4 334	3 702
Rozliczenia międzyokresowe	95	113
	<b>6 932</b>	<b>5 739</b>

W pozycji pozostałe należności Grupa prezentuje zaliczki zapłacone na poczet zakupu działek przeznaczonych na działalność deweloperską.

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna na dzień 31 grudnia 2020 r. wynoszą 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 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 2020 r.: 3 236 tys. zł, w tym 1 810 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 1 861 tys. zł). Szczegółowe informacje dotyczące odpisów aktualizujących należności przedstawiono w nocie 6.27.

**6.17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	21 214	5 473
Rachunki powiernicze	4 501	13 782
Rachunki zastrzeżone	1 279	93
Rachunki VAT	18	9
	<b>27 012</b>	<b>19 357</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 o 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 otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych, przeznaczone na spłatę kredytów zaciągniętych na realizację projektów deweloperskich, finansowanie podatku VAT lub pokrywanie kosztów inwestycji w przypadku, gdy kredyt na daną inwestycję nie jest jeszcze uruchomiony.

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**

	Akcje	
	31-gru-20	31-gru-19
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacony)	20 014 797	20 014 797
- w tym akcje własne	259 733	-
Nabycie akcji własnych	22 727	237 006
Umorzenie akcji	(249 733)	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	2,00	2,00
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	19 765 064	20 014 797
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	2,00	2,00

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

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

W związku z:

- podjęciem w dniu 25 czerwca 2020 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwały nr 16/VI/2020 w sprawie umorzenia akcji własnych, nabytych w tym celu na podstawie upoważnienia zawartego w uchwale Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 20/VI/2019 z dnia 28 czerwca 2019 (szczegóły: raport bieżący nr 21/2019/K, nr 31/2019 i nr 8/2020), oraz uchwały nr 17/VI/2020 w sprawie obniżenia kapitału zakładowego Spółki i zmiany § 10 ust. 1 Statutu Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 18/2020),
- i zarejestrowaniem w związku z powyższym w dniu 4 sierpnia 2020 r. przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, obniżenia kapitału zakładowego Spółki w związku z umorzeniem akcji własnych (szczegóły: raport bieżący nr 23/2020),

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

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

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
VALUE FIZ z wydziałym Subfunduszem 1*	13 009 766	13 009 766	26 019 532	65,82%	65,82%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,16%	8,16%
Sanwil Holding S.A.***	1 254 728	1 254 728	2 509 456	6,35%	6,35%
Inne podmioty	3 888 570	3 888 570	7 777 140	19,67%	19,67%
<b>RAZEM:</b>	<b>19 765 064</b>	<b>19 765 064</b>	<b>39 530 128</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

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

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

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

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

**Informacje o wypłaconych dywidendach**

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

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

**6.19. Zysk przypadający na jedną akcję**

**Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję za okres zakończony 31.12.2020**

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2020 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
Podstawowy zysk/(strata)	5 079	885

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

**Średnia ważona liczba akcji zwykłych**

	31-gru-20	31-gru-19
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	20 014 797	20 014 797
Podwyższenie kapitału	-	-
Umorzenie akcji	(249 733)	-
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	19 765 064	20 014 797
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie</b>	<b>19 912 851</b>	<b>20 014 797</b>
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu</b>	<b>19 765 064</b>	<b>20 014 797</b>
<b>Podstawowy(a) zysk (strata) na jedną akcję w zł</b>	<b>0,47</b>	<b>0,04</b>
<b>Rozwodniony(a) zysk (strata) na jedną akcję w zł</b>	<b>0,47</b>	<b>0,04</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.

<b>Kredyty i pożyczki wg rodzaju</b>	<b>31-gru-20</b>	<b>31-gru-19</b>
<i>w tysiącach złotych</i>		
Kredyty bankowe	14 610	31 225
Pożyczki	18 278	16 560
w tym:		
część krótkoterminowa	19 226	33 687
część długoterminowa	13 662	14 098
<b>Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty</b>	<b>31-gru-20</b>	<b>31-gru-19</b>
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	19 226	33 687
powyżej 1 roku do 3 lat	4 765	2 731
powyżej 3 do 5 lat	2 154	2 749
powyżej 5 lat	6 743	8 618
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>32 888</b>	<b>47 785</b>
<b>Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)</b>	<b>31-gru-20</b>	<b>31-gru-19</b>
<i>w tysiącach złotych</i>		
w walucie polskiej	32 888	45 318
w walutach obcych	-	2 467
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>32 888</b>	<b>47 785</b>

### Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Nr umowy data zawarcia	Przyznana kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/233/2000 15.12.2000	1 719	1 406	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	1 638	25.01.2037	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 4 380 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 124 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/152/2002 27.09.2002	4 000	3 031	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

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

kwoty 171 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe

Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/64/ 2003 27.05.2003	7 300	3 095	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	12001745/105 8/2006 05.09.2006	2 454	1 084	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	12001745/105 9/2006 05.09.2006	4 164	1 873	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 Polskiej Spółdzielczości S.A.	NR 7291290/21/K /OB./20	12 988	2 188	24.12.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, zastawy rejestrowane zgodnie z umową, poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez komplementariusza, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach kredytobiorcy, blokada środków pieniężnych na rachunkach pomocniczych, gwarancja BGK.
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	NR 7291290/22/K /RE/20	1 000	295	24.12.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach kredytobiorcy, blokada środków pieniężnych na rachunkach pomocniczych.
<b>Razem</b>		<b>36 525</b>	<b>14 610</b>			

Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Przyznana kwota pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	zabezpieczenia
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Renale Management Limited)	13.09.2013	3 530	4 251	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	150	220	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Ipnihome Limited)	30.10.2012	1 300	1 515	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	100	147	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	31.12.2015	110	146	31.12.2021	Zmienne	
Sanwil Holding S.A.	21.11.2013	700	802	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
	03.07.2013	357	408	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
	23.11.2020	2 400	2 413	30.06.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	30.12.2013	1 000	1 141	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	03.07.2012	2 000	2 553	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
VALUE FIZ	31.08.2017	4 300	4 553	31.12.2021	Stałe	weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Polski Fundusz Rozwoju S.A.	29.04.2020	129	129	29.04.2022	Brak	-
<b>Razem</b>		<b>16 076</b>	<b>18 278</b>			

## 6.21. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu</b>	<b>23 107</b>	<b>28 516</b>
Koszty emisji na początek okresu	-	-
Wpływy z emisji obligacji	22 000	-
Koszty emisji w prezentowanym okresie	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	22 000	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych	2 311	2 647
Spłata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	-	-
Spłata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(1 716)	(2 647)
Wykup obligacji	-	(5 409)
<b>Razem</b>	<b>45 702</b>	<b>23 107</b>
Część krótkoterminowa	22 595	23 107
Część długoterminowa	23 107	-
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>45 702</b>	<b>23 107</b>

## Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii C wyemitowane przez WIKANA SPÓŁKA AKCYJNA	22 000	Oprocentowanie stałe	Obligacje niezabezpieczone	31.12.2022
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 (wykupione w dniu 05.01.2021)	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 emitenta stanowiących własność WIKANA S.A.	05.01.2021
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. (obecnie: WIKANA PROJECT Sp. z o.o.)	1 107	Oprocentowanie zmienne	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez Spółkę.	31.12.2025

## Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
do 12 miesięcy	22 568	23 107
powyżej 1 roku do 3 lat	22 000	-
powyżej 3 do 5 lat	1 134	-
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji</b>	<b>45 702</b>	<b>23 107</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-20	31-gru-19
do 12 miesięcy	1 570	1 540
powyżej 1 roku do 3 lat	2 541	2 738
powyżej 3 do 5 lat	2 315	2 263
powyżej 5 lat	6 576	7 617
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>13 002</b>	<b>14 158</b>

Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
do 12 miesięcy	1 112	1 052
powyżej 1 roku do 3 lat	1 768	1 900
powyżej 3 do 5 lat	1 732	1 614
powyżej 5 lat	6 256	6 677
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>10 868</b>	<b>11 243</b>
<b>Koszty odsetek</b>	<b>2 134</b>	<b>2 915</b>

Na dzień bilansowy i na dzień 31.12.2020 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>	<b>14 098</b>	<b>33 687</b>	<b>11 243</b>	<b>23 107</b>	<b>1 917</b>	<b>84 052</b>
Zmiany pieniężne (spłaty/zaciągnięcia kapitału odsetek)	(2 919)	(12 862)	(1 228)	20 284	(1 932)	1 343
Zmiany niepieniężne - Zwiększenia (np. naliczenia odsetek)	-	884	380	2 311	15	3 590
Zmiany niepieniężne - Efekt różnic kursowych	-	-	479	-	-	479
Zmiany niepieniężne (zawiązanie/rozwiązanie umów leasingu)	-	-	197	-	-	197
Ujawnienie zgodnie z MSSF 16	-	-	(203)	-	-	(203)
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>11 179</b>	<b>21 709</b>	<b>10 868</b>	<b>45 702</b>	<b>-</b>	<b>89 458</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 2 085 tys. zł.

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
Inwestycja Zielone Tarasy	2 283	1 439
Inwestycja Osiedle Marina	4 936	47 407
Inwestycja Wikana Residence	2 625	-
Inwestycja Nova Targowa	4 178	-
Inwestycja Wikana Square	65 357	16 164
Inwestycja Klonowy Park	-	18
Inwestycja Parkowa Dzielnica	-	4 832
Dotacje	2 085	2 165
w tym długoterminowe	1 903	1 983
w tym krótkoterminowe	182	182
Pozostałe	299	-
	<b>81 763</b>	<b>72 025</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 2020 r.	133	1 566	76	1 775
Zwiększenia/Utworzenie	110	7 072	-	7 182
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	(1 120)	(15)	(1 135)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>243</b>	<b>7 518</b>	<b>61</b>	<b>7 822</b>
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	243	7 518	61	7 822
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>				
Część długoterminowa	-	-	1	1
Część krótkoterminowa	133	1 566	75	1 774

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 2020 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-20	31-gru-19
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	<b>15 704</b>	<b>15 876</b>
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	3 016	2 873
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	8 111	8 312
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 577	4 661
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	30
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>8 526</b>	<b>19 696</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5 065	13 180
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 488	3 327
Zobowiązania publicznoprawne	1 605	855
Pozostałe zobowiązania	268	2 234
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych	-	-
<b>Razem</b>	<b>24 230</b>	<b>35 572</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 i podwykonawców 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 1 315 tys. EUR, co odpowiada 6 070 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 8 070 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.

Salda zobowiązań walutowych na	31-gru-20		31-gru-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Leasing	6 070	1 315	5 603	1 316
Kredyt	-	-	2 467	579
<b>Razem</b>	<b>6 070</b>	<b>1 315</b>	<b>8 070</b>	<b>1 895</b>

W przypadku przeliczenia należności oraz zobowiązań denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2020 i 2019 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę wyniku finansowego przed opodatkowaniem:

	31-gru-20		31-gru-19	
	wzrost 5%	spadek 5%	wzrost 5%	spadek 5%
Zobowiązania denominowane w EUR	(304)	304	(404)	404
Należności denominowane w EUR	-	-	-	-
	<b>(304)</b>	<b>304</b>	<b>(404)</b>	<b>404</b>

## 6.28. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

### Klasyfikacja aktywów do kategorii instrumentów finansowych

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
<b>Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>30 313</b>	<b>22 266</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	1 406	1 455
Kaucje długoterminowe	1 895	1 454
Środki pieniężne	27 012	19 357

### Klasyfikacja zobowiązań finansowych do kategorii instrumentów finansowych

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</b>	<b>99 027</b>	<b>101 516</b>
Kredyty bankowe i pożyczki	32 888	47 786
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5 065	13 180
Obligacje	45 702	23 107
Kaucje	4 504	6 200
Leasing	10 868	11 243

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

31-gru-20 w tysiącach złotych	Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie				Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu					
	Kredyty bankowe i pożyczki	Należności	Środki pieniężne	Leasingi	Kredyty bankowe i pożyczki	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Obligacje	Kaucje	Leasing	Razem
<b>Przychody/koszty z tytułu odsetek ujęte w:</b>	-	4	2	-	(1 037)	(8)	(2 311)	-	(400)	(3 750)
Pozostałych przychodach operacyjnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałych kosztach operacyjnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychodach finansowych	-	4	2	-	-	-	-	-	-	6
Kosztach finansowych	-	-	-	-	(1 037)	(8)	(2 311)	-	(400)	(3 756)
<b>Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych ujęte w:</b>	-	-	-	-	(161)	(1)	-	-	(399)	(561)
Pozostałych przychodach operacyjnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychodach finansowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosztach finansowych	-	-	-	-	(161)	(1)	-	-	(399)	(561)
<b>Utworzenie odpisów aktualizujących ujęte w:</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosztach według rodzaju	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałych kosztach operacyjnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Odwrócenie odpisów aktualizujących ujęte w:</b>	-	33	-	-	-	-	-	-	-	33
Kosztach według rodzaju	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałych przychodach operacyjnych	-	33	-	-	-	-	-	-	-	33
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	-	<b>37</b>	<b>2</b>	-	<b>(1 198)</b>	<b>(9)</b>	<b>(2 311)</b>	-	<b>(799)</b>	<b>(4 278)</b>

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

31-gru-19	Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie				Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu					
	Kredyty bankowe i pożyczki	Należności	Środki pieniężne	Leasingi	Kredyty bankowe i pożyczki	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Obligacje	Kaucje	Leasing	Razem
w tysiącach złotych										
<b>Przychody/koszty z tytułu odsetek ujęte w:</b>	1	2	-	-	(1 498)	(43)	(2 647)	-	(496)	(4 681)
Przychodach finansowych	1	2	-	-	-	-	-	-	-	3
Kosztach finansowych	-	-	-	-	(1 498)	(43)	(2 647)	-	(496)	(4 684)
<b>Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych ujęte w:</b>	-	-	-	-	5	(4)	-	-	(71)	(70)
Pozostałych przychodach operacyjnych	-	-	-	-	5	-	-	-	-	5
Kosztach finansowych	-	-	-	-	-	(4)	-	-	(71)	(75)
<b>Utworzenie odpisów aktualizujących ujęte w:</b>	-	(3 493)	-	-	-	-	-	-	-	(3 493)
Pozostałych kosztach operacyjnych	-	(3 493)	-	-	-	-	-	-	-	(3 493)
<b>Odwrócenie odpisów aktualizujących ujęte w:</b>	-	16	-	-	-	-	-	-	-	16
Pozostałych przychodach operacyjnych	-	16	-	-	-	-	-	-	-	16
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	-	<b>(3 475)</b>	-	-	<b>(1 493)</b>	<b>(47)</b>	<b>(2 647)</b>	-	<b>(567)</b>	<b>(8 228)</b>

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

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

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

w tysiącach złotych	Wartość brutto	31-gru 20	
		Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	822	-	822
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	276	-	276
180-360 dni	221	88	133
powyżej 360 dni	1 897	1 722	175
	<b>3 216</b>	<b>1 810</b>	<b>1 4067</b>

w tysiącach złotych	Wartość brutto	31-gru-19	
		Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	1 080	-	1 080
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	126	-	126
180-360 dni	207	59	148
powyżej 360 dni	1 903	1 802	101
	<b>3 316</b>	<b>1 861</b>	<b>1 455</b>

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

w tysiącach złotych	31-gru-20	31-gru-19
Stan na początek okresu	1 861	994
Zawiązanie odpisu aktualizującego	-	893
Rozwiązanie odpisu aktualizującego	(51)	(26)
Stan na koniec okresu	<b>1 810</b>	<b>1 861</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 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.

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

**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 przewidywanych gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych, Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2020 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-20	31-gru-19
Kredyty o stałym oprocentowaniu	-	-
Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	14 610	31 225
Pożyczki o stałym oprocentowaniu	4 682	5 276
Pożyczki o zmiennym oprocentowaniu	13 596	11 284
Obligacje o stałym oprocentowaniu	44 595	22 000
Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	1 107	1 107
<b>Razem o stałym oprocentowaniu</b>	<b>49 277</b>	<b>27 276</b>
<b>Razem o zmiennym oprocentowaniu</b>	<b>29 313</b>	<b>43 616</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-20		31-gru-19	
	wzrost 1%	spadek 1%	wzrost 1%	spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(320)*	320*	(425)	425

\* kwota kapitału instrumentów o zmiennym oprocentowaniu wynosi 27 692, jednak umowna wysokość oprocentowania jednego z instrumentów przekracza wysokość oprocentowania maksymalnego, które wynosi dwukrotność stopy referencyjnej NBP powiększonej o 3,5 p.p. Wobec powyższego zmiana stóp jedynie o 1 p.p. w praktyce oznacza że oprocentowanie danego instrumentu należy w tych warunkach uznać za zmienne.

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 6.27.

**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 31.12.2020 r. łączna kwota zobowiązań Grupy przypadających do spłaty w 2021 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw wynosi 133 756 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 79 860 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 141 578 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 53 896 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę rezerw oraz przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (zgodnie z MSSF 15) 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 Spółki należy wykluczyć.

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

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

Zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej, m.in. dzięki prowadzonym w 2020 roku działaniom mającym na celu ograniczanie kosztów Grupy, jak również zdynamizowaniu sprzedaży lokali mieszkalnych w 2021 r., nie ma istotnego zagrożenia działalności Grupy w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd Spółki jest przekonany, 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 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku.

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

#### Zarządzanie kapitałem

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 2020 roku 18,94% (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 18,1%). 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

Grupa na dzień 01.01.2019 po raz pierwszy zastosowała MSSF 16. W wyniku jego zastosowania Grupa zidentyfikowała aktywa z tytułu praw do użytkowania lokalu (siedziby firmy), nieruchomości inwestycyjnych, floty aut czy opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Grupa zaprezentowała zobowiązania z tytułu tych umów jako leasing finansowy, odpowiednio w części długo- i krótkoterminowej. Przed dniem 01.01.2019 Grupa traktowała ww. zobowiązania jako leasing operacyjny, prezentując je w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego. Szczegółowy opis skutków wdrożenia MSSF 16 został zaprezentowany w nocie 5.4.

#### 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-20	31-gru-19
do roku	4 506	4 515
1 do 5 lat	13 527	13 612
powyżej 5 lat	95 647	93 552
	<b>113 680</b>	<b>111 679</b>

Do dnia 31 grudnia 2020 roku uzyskano przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (leasing operacyjny) w wysokości 5 034 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 4 633 tys. zł). Pozostałe przychody z usług najmu dotyczą nieruchomości klasyfikowanych w bilansie jako środki trwałe oraz zapasy.

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

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

### 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 2020 roku wynosi: 7 240 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 36 883 tys. zł). Powyższe wynika z faktu, że roku obrotowym 2020 w zdecydowanej większości budowy były prowadzone w systemie menedżerskim, a nie generalnego wykonawstwa.

### 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 Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 6 541 tys. zł, z czego:

- 4 930 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wiarytelności 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 25 października 2017 r. Spółka zmodyfikowała podstawę prawną pozwu, żądając od pozwanej spółki zwrotu nienależnego świadczenia w kwocie: 4 398 tys. zł. Powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 1 611 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych. Najwyższą wartość w tej grupie przedstawia pozew otrzymany przez Spółkę w dniu 06 marca 2014 r. o zapłatę kwoty: 504 tys. zł na rzecz spółki prawa handlowego, której danych Spółka nie udostępnia z uwagi na ochronę dobra, jakim jest niepogarszanie sytuacji procesowej Spółki. Powództwo oceniane jest jako niezasadne.

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

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

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

w tysiącach złotych	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	36	39
<b>Wynagrodzenie kadry kierowniczej</b>	<b>36</b>	<b>39</b>

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

w tysiącach złotych	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19
Piotr Kwaśniewski (od 02.04.2019)	20	-
Agnieszka Maliszewska (do 31.05.2019)	-	87
Paweł Chołota	87	87
<b>Wynagrodzenie kadry kierowniczej</b>	<b>107</b>	<b>174</b>

**Wynagrodzenie Rady Nadzorczej**

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

### 6.33. Transakcje z podmiotami powiązanymi

#### Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19	31-gru-20	31-gru-19
Agnieszka Buchajska	12	18	7	7
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>12</b>	<b>18</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19	31-gru-20	31-gru-19
Agnieszka Buchajska	306	308	12	3
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	44	52	4	4
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>350</b>	<b>360</b>	<b>16</b>	<b>7</b>

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-19	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	31-gru-20
Sanwil Holding S.A.	4 659	2 400	(7)	265	-	7 317
Palametra Holdings Limited	5 867	-	-	266	-	6 132
Ipnihome Limited	139	-	-	6	-	145
VALUE FIZ	5 276	-	-	346	(1 068)	4 554
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>15 941</b>	<b>-</b>	<b>(7)</b>	<b>883</b>	<b>(1 068)</b>	<b>18 149</b>

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-20 31-gru-20	01-sty-19 31-gru-19	31-gru-20	31-gru-19
Buchajski Adam		(1 770)	-	-
VALUE FIZ*	(1 917)	(80)	-	1 917
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>(1 917)</b>	<b>(1 850)</b>	<b>-</b>	<b>1 917</b>

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

#### Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

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

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

ENERGY PRIME Sp. z o.o. (dawniej: BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.)	100%	100%
ZIELONE TARASY Sp. z o.o. (dawniej: ZIELONE TARASY S.A.)	100%	100%

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

Segment deweloperski  Segment najmu powierzchni  Segment wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii 

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

Konsolidacji podlegają wszystkie ww. spółki zależne. Wszystkie spółki zależne konsolidowane są metodą pełną.

### Opis jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej WIKANA na dzień 31 grudnia 2020 roku

#### 1. Jednostka dominująca:

- **WIKANA S.A.** („Spółka”, „Spółka Dominująca”, „Jednostka Dominująca”, „Emitent”) jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce; siedziba Spółki mieści się w Lublinie; adres Spółki, to: ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin; głównym obszarem działalności Spółki 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 Kapitałową i świadczenie usług na rzecz podmiotów wchodzących w skład Grupy, takich jak: usługi holdingowe, udostępniania licencji na korzystanie ze znaku towarowego czy najmu powierzchni biurowej.

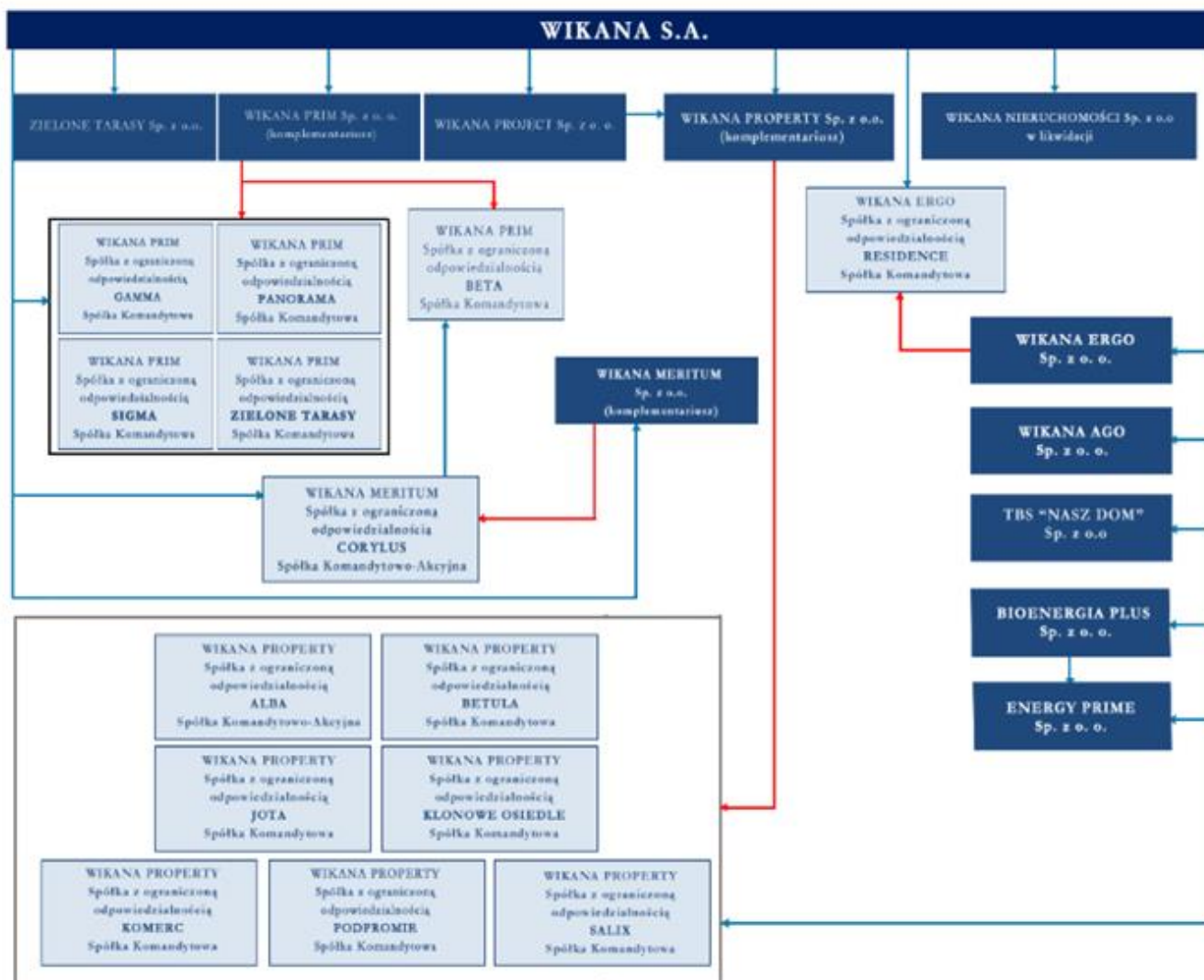
#### 2. Jednostki zależne:

- **BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.** - prowadzi działalność w województwie lubelskim w zakresie wytwarzania energii z odnawialnych źródeł;
- **ENERGY PRIME Sp. z o.o.** (dawniej: BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.) - spółka przypisana w Grupie do segmentu odnawialnych źródeł energii.
- **WIKANA AGO Sp. z o.o.** – spółka zarejestrowana w KRS w dniu 9 maja 2017 r.; powstała na potrzeby pełnienia funkcji komplementariusza dla spółek celowych realizujących nowe projekty deweloperskie w Grupie Kapitałowej, które będą finansowane kredytami bankowymi;
- **WIKANA ERGO Sp. z o.o.** – spółka zarejestrowana w KRS w dniu 11 maja 2017 r.; powstała na potrzeby pełnienia funkcji komplementariusza dla spółek celowych realizujących nowe projekty deweloperskie w Grupie Kapitałowej, które będą finansowane kredytami bankowymi; komplementariusz spółki komandytowej pod firmą: WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k.;
- **WIKANA MERITUM Sp. z o.o.** – spółka będąca komplementariuszem spółki WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.
- **WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji;**
- **WIKANA 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; komplementariusz spółek:
  - WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.,
  - WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.,
  - WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.,
  - WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.,
  - WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp. k.
- **WIKANA PROJECT Sp. z o.o.** – spółka z dniem 11 lutego 2019 r. połączyła się z:
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.,
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.,
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.,
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A.,

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



- WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A.,
  - WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.,
  - WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX 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; wspólnikiem, poza Jednostką Dominującą, jest także WIKANA PROJECT Sp. z o.o.; komplementariusz następujących spółek:
    - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.,
    - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.,
    - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.,
    - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KLONOWE OSIEDLE Sp.k.,
    - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.,
    - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k.,
    - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.
  - **Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasz Dom” Sp. z o.o.** – zajmuje się usługowym zarządzaniem nieruchomościami – zarówno własnymi, jak i zleconymi przez wspólnoty mieszkaniowe.
  - **ZIELONE TARASY Sp. z o.o.** (dawniej: ZIELONE TARASY S.A.) – spółka przypisana w Grupie do segmentu odnawialnych źródeł energii. Począwszy od IV kwartału 2020 r. świadczy także usługi zarządzania nieruchomościami.



**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 2020 roku: 4,6148 EUR/PLN (na 31 grudnia 2019 r.: 4,2585 EUR/PLN).

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

**Poszczególne pozycje skonsolidowanego bilansu**

Pozycja bilansu	31-gru-20		31-gru-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
<b>Aktywa razem</b>	<b>252 115</b>	<b>54 632</b>	<b>235 443</b>	<b>55 288</b>
Aktywa trwałe	71 678	15 532	79 798	18 739
Aktywa obrotowe	180 437	39 100	156 645	36 549
<b>Pasywa razem</b>	<b>252 115</b>	<b>54 632</b>	<b>235 443</b>	<b>55 288</b>
Kapitał własny	47 759	10 349	42 740	10 036
Zobowiązania długoterminowe	62 778	13 604	42 627	10 010
Zobowiązania krótkoterminowe	141 578	30 679	150 076	35 242

**Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów**

Pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej	01-sty-20 31-gru-20		01-sty-19 31-gru-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Przychody ze sprzedaży	71 848	16 058	77 051	17 911
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	17 642	3 943	16 350	3 801
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	10 638	2 378	6 590	1 532
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	6 076	1 358	1 594	371
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	5 079	1 135	885	206
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>5 079</b>	<b>1 135</b>	<b>885</b>	<b>206</b>
Zysk (Strata) przypadająca na 1 akcję:				
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,26	0,06	0,04	0,01
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,26	0,06	0,04	0,01

**Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych**

Pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	01-sty-20 31-gru-20		01-sty-19 31-gru-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	6 710	1 500	3 981	925
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(134)	(30)	99	23
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1 079	241	(4 450)	(1 034)
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>7 655</b>	<b>1 711</b>	<b>(370)</b>	<b>(86)</b>

### 6.36. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych dwunastu miesięcy

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 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 lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie lub wprowadzonych do oferty Grupy Kapitałowej po 31.12.2020 roku,
- wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 31.12.2020 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach,
- wpływy z wynajmu powierzchni w posiadanych obiektach komercyjnych,
- procesu dezinvestycji 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 niemieszkaniaowych).

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 ewentualnymi emisjami obligacji, z których środki zostaną użyte do refinansowania dotychczasowych zobowiązań.

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

W związku z pandemią COVID-19 doszło do recesji w gospodarce, która miała wpływ także na rynek nieruchomości, w tym przede wszystkim na popyt, ale także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć deweloperskich. Dalszy wpływ pandemii i jej skutków nadal pozostaje nieznany i niemożliwy do oszacowania oraz uzależniony od czynników, które pozostają poza wpływem lub kontrolą ze strony Spółki.

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:

- prowadzeniu działań w kierunku istotnego zwiększenia tempa i skali działalności, w tym rozpoczęcia realizacji 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
- dążeniu do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów deweloperskich.

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

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

### 6.37. Istotne informacje nt. działalności Grupy Kapitałowej w okresie 1 stycznia 2020-31 grudnia 2020 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

W 2020 roku i do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich:

- a) uzyskała pozwolenia na użytkowanie:
  - budynku „B4, B5”, zrealizowanego w ramach inwestycji pn. „Osiedle Marina B” w Lublinie (5 091 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań),
  - budynków „B1”, „B7”, „B8”, zrealizowanych w ramach inwestycji pn. „Osiedle Marina B” w Lublinie (2 492 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań),

- budynków „B2”, „B3”, „B6”, zrealizowanych w ramach inwestycji pn. „Osiedle Marina B” w Lublinie; (2 503 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań),
  - budynków „A” i „B”, zrealizowanych w ramach inwestycji pn. „Wikana Square” w Rzeszowie (16 729 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań).
- b) kontynuowała realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B” w ramach drugiego etapu inwestycji pn. „Nova Targowa” w Tarnobrzegu;
- c) rozpoczęła realizację:
- zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych „B1”, „B2” i „B3”, realizowanych w ramach dwóch pierwszych etapów inwestycji pn. „Wikana Residence” przy Al. Kraśnickiej w Lublinie;
  - budynku mieszkalnego wielorodzinnego o numerze roboczym „B2”, realizowanego w ramach drugiego etapu inwestycji pod nazwą: „Parkowa Dzielnica” przy ul. Stanisława Leszczyńskiego w Przemyślu;
  - budynku mieszkalnego wielorodzinnego o numerze roboczym „B3”, realizowanego w ramach pierwszego etapu inwestycji pod nazwą: „Klonowe Osiedle” przy ul. Cisowej w Świdniku;
  - budynku mieszkalnego wielorodzinnego o numerze roboczym „B1”, realizowanego w ramach pierwszego etapu inwestycji pod nazwą: „Nowe Bronowice” przy ul. Cisowej w Lublinie;
- d) przygotowywała się do rozpoczęcia realizacji kolejnych inwestycji, w tym: inwestycji przy ul. Niecałej w Lublinie, inwestycji „Factory Park” przy ul. Fabrycznej w Zamościu oraz inwestycji przy ul. Bohaterów Monte Cassino w Zamościu.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku w ofercie Grupy Kapitałowej znajdowały się projekty deweloperskie z łączną liczbą 224 lokali, z czego 214 znajdowało się w budowie.

Zarząd Spółki informuje, że wartość umów przedwstępnych i deweloperskich podpisanych do 31 grudnia 2020 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 95 879 tys. zł, w tym dla inwestycji realizowanych w: Lublinie – 12 104 tys. zł, Rzeszowie – 76 145 tys. zł, Tarnobrzegu – 7 630 tys. zł.

Przychody z najmu (segment najem powierzchni) wyniosły w 2020 r. 5 817 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 Grupa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 5 152 tys. zł.

Poza istotnymi, nietypowymi zdarzeniami w okresie sprawozdawczym, mającymi wpływ na sprawozdanie finansowe, o których mowa w nocie 5.8 niniejszego sprawozdania, oraz umowami i transakcjami, o których mowa w niniejszym sprawozdaniu, za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w roku obrotowym 2020 oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, Zarząd Spółki uznaje także:

- otrzymanie w dniu 2 stycznia 2020 r. przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS Spółka Komandytowo-Akcyjna podpisanych przez jedynego obligatariusza, posiadającego wyemitowane przez ww. spółkę obligacje serii B (dalej: „Obligacje”), stosownych dokumentów dotyczących zmiany warunków emisji Obligacji polegającej na zmianie terminu wykupu 22 000 sztuk Obligacji z określonego na dzień 31 grudnia 2019 r. na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz na aktualizacji zapisów wynikających z powyższej zmiany (raport bieżący nr 1/2020);
- otrzymanie w dniu 2 stycznia 2020 r. przez Spółkę od większościowego akcjonariusza, tj. Value Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Warszawie („Fundusz”), podpisanego aneksu do umowy pożyczki zawartej przez Spółkę i Fundusz w dniu 31 sierpnia 2017 r., z późn. zm., zmieniającego termin spłaty pożyczki z określonego na dzień 31 grudnia 2019 r. na dzień 31 grudnia 2020 r. (raport bieżący nr 2/2020);
- ogłoszenie w dniu 13 stycznia 2020 r. „Oferty Zakupu Akcji Spółki WIKANA S.A.” (raport bieżący 4/2020);
- nabycie w dniu 30 stycznia 2020 r. akcji własnych Spółki w celu umorzenia (raport bieżący nr 8/2020);
- podjęcie w dniu 19 lutego 2020 r. decyzji o utworzeniu na koniec roku obrotowego 2019 odpisów aktualizujących bilansową wartość aktywów i zamiarze ujęcia ich w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za ww. okres sprawozdawczy (raport bieżący nr 9/2020).
- rozprzestrzenienie się koronawirusa i pandemii COVID-19 (raporty bieżące nr 12/2020 i 15/2020);
- otrzymanie w dniu 10 lipca 2020 r. przez WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych „B2”, „B3” i „B6” z wielostanowiskowym garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, zrealizowanych w ramach drugiego etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Marina B” (raport bieżący nr 21/2020);
- otrzymanie w dniu 5 listopada 2020 r. przez WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych „B1”, „B7” i „B8” z usługami i wielostanowiskowym garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, zrealizowanych w ramach pierwszego etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Marina B” (raport bieżący nr 39/2020);
- podjęcie w dniu 18 grudnia 2020 r. przez Zarząd Spółki uchwały w sprawie emisji 22 000 obligacji serii C (raport bieżący nr 46/2020);



- dokonanie w dniu 21 grudnia 2020 r. przez WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu udzielonego ww. spółce w dniu 30 listopada 2018 r. w wysokości 34,9 mln zł na podstawie umowy kredytu budowlano – hipotecznego przez mBank Hipoteczny S.A. (raport bieżący nr 47/2020);
- dokonanie w dniu 23 grudnia 2020 r. przez WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu udzielonego ww. spółce w dniu 17 kwietnia 2019 r. w wysokości 36 mln zł na podstawie umowy kredytu budowlano – hipotecznego przez mBank Hipoteczny S.A. (raport bieżący nr 49/2020);
- przydział obligacji serii C (raport bieżący nr 51/2020);
- otrzymanie w dniu 4 stycznia 2021 r. przez Spółkę od większościowego akcjonariusza, tj. Value Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Warszawie („Fundusz”), podpisanego aneksu do umowy pożyczki zawartej przez Spółkę i Fundusz w dniu 31 sierpnia 2017 r., z późn. zm., zmieniającego termin spłaty pożyczki z określonego na dzień 31 grudnia 2020 r. na dzień 31 grudnia 2021 r. (raport bieżący nr 1/2021);
- otrzymanie w dniu 4 stycznia 2021 r. przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS Spółka Komandytowo-Akcyjna podpisanych przez jedyneho obligatariusza, posiadającego wyemitowane przez ww. spółkę obligacje serii B (dalej: „Obligacje”), stosownych dokumentów dotyczących zmiany warunków emisji Obligacji polegającej na zmianie terminu wykupu 22 000 sztuk Obligacji z określonego na dzień 31 grudnia 2020 r. na dzień 5 stycznia 2021 r. oraz na aktualizacji zapisów wynikających z powyższej zmiany (raport bieżący nr 2/2021);
- dokonanie w dniu 5 stycznia 2021 r. przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS Spółka Komandytowo-Akcyjna wykupu 22 000 sztuk obligacji serii B (raport bieżący nr 3/2021).

Za istotne, nietypowe zdarzenia, które wystąpiły w okresie sprawozdawczym, niewątpliwie należy uznać pandemię COVID-19 oraz wprowadzane w związku z powyższym ograniczenia. Powyższe zdarzenia w pewnym stopniu miały wpływ na niniejsze sprawozdanie finansowe. Więcej w opisie innych czynników ryzyka w pkt 5.3 **Ryzyko prowadzonej działalności** Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej WIKANA w 2019 roku, uwzględniającego ujawnienia wymagane dla Sprawozdania Zarządu z działalności Jednostki Dominującej.

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

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

Umowa ze spółką Firma Audytorska INTERFIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, przy ul. Walerego Eljasza Radzikowskiego 27/3, 31-315 Kraków o dokonanie badania została zawarta w dniu 24 lipca 2019 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy oraz jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2020 rok wynosi:

- 14,4 tys. zł z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2020 r.,
- 21,9 tys. zł z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2020 r.,
- 11,4 tys. zł z tytułu świadczenia usług polegających na przeglądzie jednostkowego sprawozdania finansowego za 2020 r.,
- 15,2 tys. zł z tytułu świadczenia usług polegających na przeglądzie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2020 r.

Wynagrodzenie z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy oraz jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2019 rok wyniosło:

- 14,4 tys. zł z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2019 r.,
- 21,9 tys. zł z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2019 r.,
- 11,4 tys. zł z tytułu świadczenia usług polegających na przeglądzie jednostkowego sprawozdania finansowego za 2019 r.,
- 15,2 tys. zł z tytułu świadczenia usług polegających na przeglądzie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 r.

**Piotr Kwaśniewski**  
/Prezes Zarządu/

**Paweł Chołota**  
/Członek Zarządu/

Lublin, 19 kwietnia 2021 roku

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