

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

**Informacja dodatkowa
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Informacje o jednostkach podporządkowanych

- a) Zgodnie ze statutem jednostek podporządkowanych czas trwania działalności jednostek podporządkowanych jest nieograniczony.
- b) Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym objęte zostały dane następujących jednostek podporządkowanych:

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa inwestycji w zł	Udział Spółki w %	Ilość udziałów
1.	„W.A. 2000” Sp. z o.o.	Warszawa	14 340 000,00	565 358,80	13 152 421,49	8 070 111,64	55,5	7.960 udziałów o łącznej wartości 7.960.000 zł.
2.	„WAN-OKNA” Sp. z o.o.	Warszawa	50 000,00	85 867,68	2 485 146,93	50 400,00	100	100 udziałów o łącznej wartości 50.000,00 zł.
3.	„WAN 2” Sp. z o.o.	Warszawa	8 977 000,00	649 742,28	10 344 626,54	8 981 862,63	100	179.540 udziałów o łącznej wartości 8.977.000,00 zł.
4.	„WAN 26” Sp. z o.o.	Warszawa	30 755 950,00	2 105 750,45	28 210 417,03	31 024 648,32	100	615.119 udziałów o łącznej wartości 30.755.950 zł.
5.	„WAN 28” Sp. z o.o.	Warszawa	8 220 000,00	4 756 155,77	5 328 331,86	8 172 803,00	100	16.440 udziałów o łącznej wartości 8.220.000,00 zł.
6.	„WAN 17” Sp. z o.o.	Warszawa	2 810 000,00	207 384,98	3 059 476,12	2 784 126,00	99	55.638 udziałów o łącznej wartości 2.781.900,00 zł.
7.	„WAN 20” Sp. z o.o.	Warszawa	6 853 950,00	375 387,16	13 622 891,63	5 296 668,04	74,55	102200 udziałów o łącznej wartości 5.110.000,00 zł.
8.	„WAN 84” Sp. z o.o.	Warszawa	8 729 000,00	400 807,84	9 229 204,51	8 730 642,23	100	174.580 udziałów o łącznej wartości 8.729.00,00 zł.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

9.	„WAN-LEASING” Sp.z o.o.	Warszawa	14 808 000,00	823 756,57	15 507 878,26	15 176 608,31	99,99	29.615 udziałów o łącznej wartości 14.807.500,00 zł.
10.	„WAN TRADE” Sp. z o.o.	Warszawa	1 265 000,00	6 744,53	1 333 811,69	1 266 991,96	99,91	1.253 udziałów o łącznej wartości 1.253.000,00 zł.
11.	„WAN 44” Sp. z o.o.	Warszawa	56 147 750,00	1 702 617,01	58 004 484,83	49 406 604,58	87,66	984.362 udziałów o łącznej wartości 49.218.100,00 zł.
12.	„WAN 88” Sp. z o.o.	Warszawa	6 488 000,00	-282 684,93	6 073 241,25	6 491 376,20	100	129.760 udziałów o łącznej wartości 6.488.000,00 zł.
13.	„WAN 48” Sp. z o.o.	Warszawa	4 400 000,00	392 623,51	10 548 228,96	4 387 550,00	99,72	87.751 udziałów o łącznej wartości 4.387.550,00 zł.
14.	„NAW” Sp. z o.o.	Warszawa	2 353 000,00	-14 474,22	2 484 708,33	2 444 692,00	100	47.060 udziałów o łącznej wartości 2.353.000,00 zł.
15.	„WAN INVEST” Sp. z o.o.	Warszawa	910 000,00	-60 014,47	852 114,60	1 565 992,00	100	9.100 udziałów o łącznej wartości 910.000,00 zł.
16.	„Deyale Investments LTD”	Cypr	4 300,00	-40 612,23	-1 427 261,44	3 852,60	100	1000 udziałów o łącznej wartości 1000 EUR
17.	WAN 82 Sp. z o.o.	Warszawa	29.000,00	-29 577,01	-161 608,14	15 663,56	51	296 udziałów o łącznej wartości 29.000,00 zł.
18.	WAN-STAL Sp. z o.o.	Warszawa	100.000,00	-7 273,30	92 726,70	52 937,04	50,5	1001 udziałów o łącznej wartości 50.050,00 zł.
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2018 roku						153 923 530,11		

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Poprzez WAN 26 Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa inwestycji w zł	Udział Spółki w %	Ilość udziałów
1.	„W.A. 2000” Sp. z o.o.	Warszawa	14 340 000,00	565 358,80	13 152 421,49	6 309 332,69	44	6380 udziałów o łącznej wartości 6.380.000,00 zł.
2.	„WAN 20” Sp. z o.o.	Warszawa	6 853 950,00	375 387,16	13 622 891,63	1 714 063,52	25	34.262 udziałów o łącznej wartości 1.743.950,00 zł.
3.	„WAN 44” Sp. z o.o.	Warszawa	56 147 750,00	1 702 617,01	58 004 484,83	6 900 977,82	12,28	138.000 udziałów o łącznej wartości 6.900.000,00 zł.
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2018 roku						14 924 374,03		

Poprzez DEYALE INVETMENTS LIMITED

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa inwestycji w zł	Udział Spółki w %	Ilość udziałów
1.	„WAN 48” Sp. z o.o.	Warszawa	4 400 000,00	392 623,51	10 548 228,96	2 200,00	0,05	51 udziałów o łącznej wartości 2.550,00 zł
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2018 roku						2 200,00		

Poprzez „WAN 24” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa inwestycji w zł	Udział Spółki w %	Ilość udziałów
1.	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	12 010 000,00	-439 135,94	11 923 200,06	6 293 038,00	50	120.100 udziałów o łącznej wartości 6.005.000,00 zł.
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2018 roku						6 293 038,00		

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

poprzez „WAN 4” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa inwestycji w zł	Udział Spółki w %	Ilość udziałów
1.	W.A 2000 Sp. z o.o.	Warszawa	14 340 000,00	565 358,80	13 152 421,49	73 313,00	0,5	72 udziały o łącznej wartości 72.000,00 zł
2.	WAN 20 Sp. z o.o.	Warszawa	6 853 950,00	375 387,16	13 622 891,63	31 802,00	0,45	617 udziałów o łącznej wartości 30.850,00 zł
3.	WAN 17 Sp. z o.o.	Warszawa	2 810 000,00	207 384,98	3 059 476,12	28 974,00	1	562 udziały o łącznej wartości 28.100,00 zł
4.	WAN 48 Sp. z o.o.	Warszawa	4 400 000,00	392 623,51	10 548 228,96	10 794,00	0,23	200 udziałów o łącznej wartości 10.000,00 zł
5.	WAN Leasing Sp. z o.o.	Warszawa	14 808 000,00	823 756,57	15 507 878,26	4 764,00	0,01	1 udział o łącznej wartości 500,00 zł
6.	WAN-TRADE Sp. z o.o.	Warszawa	1 265 000,00	6 744,53	1 333 811,69	12 955,00	0,09	12 udziałów o łącznej wartości 12.000,00 zł
7.	WAN 24 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000,00	-148 460,81	6 599 095,99	20 200,00	100	100 udziałów o łącznej wartości 5.000,00 zł
8.	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	12 010 000,00	-439 135,94	11 923 200,06	6 129 172,00	50	120.100 udziałów o łącznej wartości 6.005.000,00 zł.
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2018 roku						6 311 974,00		

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

poprzez „WAN 88” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa inwestycji w zł	Udział Spółki w %	Ilość udziałów
1.	„WAN 83” Sp. z o.o.	Warszawa	560 000,00	-227 894,17	227 181,36	17 233 689,60	75	8.400 udziałów o łącznej wartości 420.000,00 zł.
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2018 roku						17 233 689,60		

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)**Dodatkowe informacje i objaśnienia****1. Połączenie jednostki powiązanej**

Na mocy art. 492 §1 pkt. 1) w zw. z art. 516 §6 Kodeksu spółek handlowych nastąpiło połączenie spółki WAN 28 Sp. z o.o. (Spółka Przejmująca) ze spółką WAN 22 Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana), przez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą. Przedmiotowe połączenie zostało ujawnione z dniem 4 stycznia 2018 roku w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS dla spółki WAN 28 Sp. z o.o. W związku z czym, na mocy art. 493 §1 Kodeksu spółek handlowych WAN 28 Sp. z o.o. z tą datą wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki przysługujące dotychczas WAN 22 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

Na mocy art. 492 §1 pkt. 1) w zw. z art. 516 §6 Kodeksu spółek handlowych nastąpiło połączenie spółki WAN 28 Sp. z o.o. (Spółka Przejmująca) ze spółką WAN 42 Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana), przez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą. Przedmiotowe połączenie zostało ujawnione z dniem 26 października 2018 roku w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS dla spółki WAN 28 Sp. z o.o. W związku z czym, na mocy art. 493 §1 Kodeksu spółek handlowych WAN 28 Sp. z o.o. z tą datą wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki przysługujące dotychczas WAN 42 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

2. Zagrożenie kontynuacji działalności jednostek powiązanych

Nie stwierdzono zagrożenia kontynuacji działalności jednostek powiązanych.

3. Znaczące zdarzenia z lat ubiegłych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

W roku obrotowym nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które wymagały ujęcia w bieżącym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

4. Kursy wymiany walut obcych

	2018	2017
	zł	zł
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu		
Kurs wymiany USD na PLN	3,7597	3,4813
Kurs wymiany EUR na PLN	4,3000	4,1709
Kurs wymiany CHF na PLN	3,8166	3,5672

5. Korekty wynikające z różnic w zasadach rachunkowości stosowanych przez jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wymagały przekształcania w celu dostosowania danych do metod i zasad wyceny przyjętych przez Jednostkę dominującą. Spółki stosują metody wyceny aktywów i pasywów oraz zasady sporządzania sprawozdań finansowych zgodne z zasadami rachunkowości przyjętymi przez Jednostkę dominującą.

6. Informacje o zbytych oraz nabytych w roku obrotowym jednostkach zależnych

W dniu 27.04.2018 roku Grupa WAN zbyła 30 000 sztuk udziałów w Spółce WAN 11 Sp z o.o.
Skrócone dane finansowe:

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Skrócone dane finansowe

Aktywa	31.03.2018	Pasywa	31.03.2018
Aktywa obrotowe	337 687,87	Kapitał własny	-1 219 991,12
Należności	334 917,00	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 557 678,99
Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 770,87		
Aktywa razem	337 687,87	Pasywa razem	337 687,87

Otrzymana cena **10 000,00**

7. Wartość firmy

W dniu 12 stycznia 2017 roku Grupa nabyła 71% kapitału podstawowego Spółki WAN 83 Sp. z o.o. za łączną kwotę 17 233 689,60 zł.

Szczegóły dotyczące zakupionych aktywów netto oraz wartości firmy na dzień 31.12.2017 r. są następujące:

Cena nabycia	17 233 689,60
Wartość godziwa nabytych aktywów netto przypadająca na Grupę	10 780 878,34
Wartość firmy na dzień nabycia	6 452 811,26

W wyniku nabycia powstały następujące, aktywa i zobowiązania:

Wyszczególnienie	Wartość godziwa Na dzień nabycia
Rzeczowe aktywa trwałe	69 000,00
Zapasy	23 429 867,76
Należności	192 208,10
Krótkoterminowe aktywa finansowe	8 924,14
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	-8 515 664,31
Przejęte aktywa netto	15 184 335,69

Kapitał mniejszości ustalony na transakcji nabycia Spółki WAN 83 Sp. z o.o. został wyliczony w następujący sposób i wynosi:

Wyszczególnienie	
Aktywa netto nabytej spółki po przeszacowaniu	15 184 335,69
Procentowy udział mniejszości	29%
Aktywa netto przypadające na mniejszość (kapitał mniejszości)	4 403 457,35

Aktywa netto przypadająca na Grupę	10 780 878,34
Cena nabycia	17 233 689,60
Wartość firmy na dzień nabycia	6 452 811,26

Wartość firmy jest amortyzowana przy użyciu stawki amortyzacyjnej 20%.

Amortyzacja wartości firmy w 2017 roku	1 290 562,25
Wartość firmy na 31.12.2017	5 162 249,01

Na dzień 31.12.2018 roku wartość firmy przedstawia się następująco:

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Wyszczególnienie

Amortyzacja wartości firmy w 2018 roku	1 290 562,25
Wartość firmy na 31.12.2018	3 871 686,76

8. Wartości niematerialne i prawne – zmiany w ciągu roku obrotowego

		Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
		zł	zł
Wartość brutto			
na	01-01-2018	9 620,30	9 620,30
Zwiększenia:		-	-
Zmniejszenia		-	-
- likwidacja		-	-
Wartość brutto na	31-12-2018	<u>9 620,30</u>	<u>9 620,30</u>
Umorzenie na	01-01-2018	<u>9 620,30</u>	<u>9 620,30</u>
Zwiększenia		-	-
Zmniejszenia:		-	-
- likwidacja		-	-
Umorzenie na	31-12-2018	-	-
Wartość netto		-	-
Stan na	01-01-2018	<u>9 620,30</u>	<u>9 620,30</u>
Stan na	31-12-2018	<u>9 620,30</u>	<u>9 620,30</u>

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

9. Rzeczowe aktywa trwale – zmiany w ciągu roku obrotowego

		Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwale	zaliczki na środki trwale w budowie	Razem
		zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość brutto na	01.01.2018	36 000,00	750 354,41	1 041 029,20	563 979,33	604 039,10	-	2 995 402,04
Zwiększenia:		-	-	49 885,83	42 479,92	547 258,31	500 000,00	1 139 624,06
- nabycie		-	-	49 885,83	42 479,92	547 258,31	500 000,00	1 139 624,06
Zmniejszenia:		-	-	(49 098,10)	(137 486,93)	(46 271,40)	-	(232 856,43)
- sprzedaż		-	-	-	(137 486,93)	-	-	(137 486,93)
- likwidacja		-	-	(49 098,10)	-	(46 271,40)	-	(95 369,50)
Wartość brutto na	31.12.2018	36 000,00	750 354,41	1 041 816,93	468 972,32	1 105 026,01	500 000,00	3 902 169,67
Umorzenie na	01.01.2018	-	109 383,89	676 942,57	145 433,57	333 293,55	-	1 265 053,58
Zwiększenia:		-	30 400,00	123 114,70	75 295,83	155 369,45	-	384 179,98
- amortyzacja		-	30 400,00	123 114,70	75 295,83	155 369,45	-	384 179,98
Zmniejszenia:		-	-	(38 597,06)	(32 483,22)	(45 301,75)	-	(116 382,03)
- sprzedaż		-	-	-	(32 483,22)	-	-	(32 483,22)
- likwidacja		-	-	(38 597,06)	-	(45 301,75)	-	(83 898,81)
Umorzenie na	31.12.2018	-	139 783,89	761 460,21	188 246,18	443 361,25	-	1 532 851,53
Stan na	01.01.2018	36 000,00	640 970,52	364 086,63	418 545,76	270 745,55	-	1 730 348,46
Stan na	31.12.2018	36 000,00	610 570,52	280 356,72	280 726,14	661 664,76	500 000,00	2 369 318,14

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

10. Rzeczowe aktywa trwale – według tytułów własności

	31.12.2018	31.12.2017
	zł	zł
Środki trwale własne	2 369 318,14	1 730 348,46
Razem środki trwale w ewidencji bilansowej	2 369 318,14	1 730 348,46

Bilansowa wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym wynosi 98 209,22 zł, z czego grunty o wartości 36 000,00 zł ujęte są jako środki trwale, grunty o wartości 62 209,22 zł prezentowane są jako nieruchomości inwestycyjne i wyceniane są do wartości godziwej.

Stan gruntów użytkowanych wieczyście	Stan 31.12.2018 r. zł
Stacja energetyczna	36 000,00
Razem grunty	36 000,00
Gdańsk Okopowa	41 827,50
Al. Jana Pawła II 80	20 381,72
Razem nieruchomości inwestycyjne	62 209,22
Razem	98 209,22

11. Nakłady na niefinansowe aktywa trwale

Nakłady na niefinansowe aktywa trwale, w tym również nieruchomości, w roku bieżącym wyniosły 1 445 858,85 zł i poniesione były w normalnym toku działalności.

Grupa w bieżącym roku nie poniosła nakładów na ochronę środowiska.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Grupa nie planuje nakładów na niefinansowe aktywa trwale lub na ochronę środowiska w kolejnym roku obrotowym.

12. Inwestycje długoterminowe – zmiany w ciągu roku obrotowego

	Nierucho- mości zł	Udziały i akcje zł	Pożyczki udzielone i należności własne zł	Inne długotermi- nowe aktywa finansowe zł	Inne inwestycje długotermi- nowe zł	Razem zł
Stan na 01.01.2018	315 699 479,89	1 638 930,55	41 142,19	683 280,36	1 393 437,70	319 456 270,69
Zwiększenia	13 638 402,52	-	4 039 515,65	16 095,61	-	17 694 013,78
- przeszacowanie	13 332 167,73	-	-	16 095,61	-	13 348 263,34
- nabycie	306 234,79	-	4 039 515,65	-	-	4 345 750,44
Zmniejszenia	-	(1 550 050,55)	(41 142,19)	-	(208 614,77)	(1 799 807,51)
- przeszacowanie	-	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	(1 550 050,55)	(41 142,19)	-	(208 614,77)	(1 799 807,51)
Stan na 31.12.2018	329 337 882,41	88 880,00	4 039 515,65	699 375,97	1 184 822,93	335 350 476,96

Wartość godziwa w 2018 roku określona została na podstawie oceny firmy specjalizującej się w wycenie nieruchomości inwestycyjnych tj., Polish Properties Sp. z o.o.

13. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują: lokaty bankowe i środki zgromadzone na rachunkach bankowych w łącznej kwocie 17 873 011,19 zł. oraz udzielone pożyczki w wysokości 632 088,79 zł.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

14. Informacje o odsetkach naliczonych od dłużnych instrumentów finansowych, pożyczek udzielonych i należności własnych

Przychody z tytułu odsetek finansowych w roku wynosiły: 610 406,67 zł. z czego:

Przychody z tytułu odsetek	2018	2017
	zł	zł
Odsetki otrzymane	521 800,13	1 621 634,56
Odsetki niezrealizowane	88 606,54	25 762,42
Razem	610 406,67	1 647 396,98

15. Zapasy

	31.12.2018	31.12.2017
	zł	zł
Materiały		
Gdańsk, ul. Śląska	-	3 368 500,00
Troszkowo gm. Bisztynek	1 561 756,00	1 561 756,00
Milanówek, ul. Ludna	514 530,00	498 134,00
Kraków, ul. Powstańców Śląskich	4 150 180,00	4 139 460,00
Langiewicza/Łąkowa Mińsk Mazowiecki	3 493 116,13	3 453 716,13
Adamowice działka nr 89, gm.Mszczonów	4 206 500,00	4 206 500,00
Adamowice działka nr 90, gm.Mszczonów	2 311 575,59	2 311 575,59
Wola Pękoszewska, gm.Kowiesy	6 941 608,00	6 934 850,00
Pieńki Osuchowskie, gm.Mszczonów	4 817 584,45	4 817 584,45
Chrzczonowice gm. Kowiesy	1 760 650,00	1 760 650,00
Chrzczonowice, gm.Kowiesy	3 521 678,80	3 521 678,80
Cisówka, gm.Stanisławów	229 099,74	229 099,74
Warszawa, Herbowa	757 197,17	757 197,17
Niepiekła gm. Załuski	1 790 000,00	1 790 000,00
Węgorzewo ul. Mała 5	3 370 697,00	3 370 697,00
Węgorzewo , ul. 3 Maja	60 375,00	60 375,00
Płock, ul. Popłacińska 42	2 057 706,33	-
Park Chojnów Solec etap II	8 071 797,00	8 071 797,00
Działki w Kutnie ul. Bohaterów nad Bzurą	20 221 165,00	5 082 933,00
Marymoncka 8 Warszawa	4 762 355,80	-
Warszawa, ul Poleczki	1 757 910,00	-
Kraków,ul. Nartutowicza 23	3 100 000,00	-
Warszawa, ul Sporna	501 302,00	-
Dzieła sztuki	-	14 140,00
Razem	79 958 784,01	55 950 643,88

	31.12.2017	31.12.2017
Towary		
Płock, ul. Popłacińska 42	22 002 947,19	24 319 861,47
Warszawa, ul Hanki Czaki 2 lokale mieszkalne	5 813 562,01	5 809 120,02
Warszawa, Marymoncka lokale mieszkalne	0,00	780 026,68
Park Chojnów Solec ul. Anyżkowa	2 542 204,01	2 072 000,00
Węgorzewo ul. Mała 6 lokale mieszkalne	4 684 058,23	5 417 130,66
Węgorzewo ul. Mała 6 lokale usługowe	2 700 904,00	2 700 904,00
Dzieła sztuki	243 604,77	-
Korekty konsolidacyjne	317 610,58	329 209,90
Razem	38 304 890,79	41 428 252,73

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Produkty i produkty w toku

Lódź ul Biegunowa	34 265 871,66	26 113 280,92
Razem	34 265 871,66	26 113 280,92

Produkty gotowe

Kraków, Apartamenty Wielicka II etap	-	23 310 171,95
Kraków, Apartamenty Wielicka I etap	11 384 642,95	19 898 548,09
Razem	11 384 642,95	43 208 720,04

Zaliczki na dostawy

Pozostałe zaliczki na dostawy	308 195,62	368 408,56
Zaliczka na zakup nieruchomości w Kutnie	0,00	3 098 720,00
Zaliczka na zakup działki Marymoncka 8	0,00	365 853,66
Razem	308 195,62	3 832 982,22

Nakłady poniesione w 2018 roku na nieruchomości położone Warszawie znajdujące się w produkcji w toku są prezentowane w rozliczeniach międzyokresowych czynnych do czasu realizacji umowy GRI.

	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł	zł
01.01.2018	55 950 643,88	26 113 280,92	43 208 720,04	41 428 252,73	3 832 982,22	170 533 879,79
Zwiększenia	27 376 640,13	8 152 590,74	-	1 981 522,90	(60 212,94)	37 450 540,83
- nabycie	25 318 933,80	8 152 590,74	-	1 921 309,96	-	35 392 834,50
- przeniesienie	2 057 706,33	-	-	60 212,94	(60 212,94)	2 057 706,33
Zmniejszenia	(3 368 500,00)	-	(31 824 077,09)	(5 104 884,84)	(3 464 573,66)	(43 762 035,59)
- sprzedaż	(3 368 500,00)	-	(31 824 077,09)	(3 035 579,19)	-	(38 228 156,28)
- przeniesienie	-	-	-	(2 069 305,65)	(3 464 573,66)	(5 533 879,31)
31.12.2018	79 958 784,01	34 265 871,66	11 384 642,95	38 304 890,79	308 195,62	164 222 385,03

16. Odpisy aktualizujące wartość należności

	31.12.2018	31.12.2017
	zł	zł
Stan na początek roku	24 155 486,76	16 550 965,86
Zwiększenia	14 709,76	8 212 930,44
Realizacja	-	(118 154,46)
Korekta uprzednio dokonanego odpisu (rozwiązanie)	(2 060 151,82)	(487 597,96)
Wyłączenie z konsolidacji	-	(2 657,12)
Stan na koniec roku	22 110 044,70	24 155 486,76

Grupa w 2018 roku nie dokonywała odpisów aktualizujących wartości pożyczek.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Inne należności krótkoterminowe

	Kaucje zabezpieczające płatności rat kredytu	Inne należności krótkoterminowe	Razem
	zł	zł	zł
01.01.2018	175 000,00	36 566,76	211 566,76
Zwiększenia	-	4 424 090,00	4 424 090,00
- wpłata	-	4 424 090,00	4 424 090,00
Zmniejszenia	-	(13 853,24)	(13 853,24)
- zwrot	-	(13 853,24)	(13 853,24)
31.12.2018	175 000,00	4 446 803,52	4 621 803,52

Kwota 4 424 090,00 zł zwiększeń innych należności krótkoterminowych obejmuje:

- 4 400 000,00 zł.-zapłacona kwota z tytułu przedwstępnej umowy nabycia udziałów w Spółce SECRET II Sp. z o.o.
- 24 090,00 pozostałe należności.

17. Rozliczenia międzyokresowe czynne

	31.12.2018	31.12.2017
	zł	zł
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 933 646,79	6 535 410,74
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (prowizja)	79 423,17	136 156,11
	6 013 069,96	6 671 566,85
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne		
Oплаcone ubezpieczenia	134 585,72	125 535,19
Prowizje do rozliczenia w czasie	98 962,18	118 956,64
Poniesione nakłady do rozliczenia w przyszłym okresie	2 084 629,19	2 120 847,83
Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	40 150,19	39 762,25
	2 358 327,28	2 405 101,91
	8 371 397,24	9 076 668,76

18. Kapitał zakładowy Jednostki dominującej

Kapitał zakładowy Jednostki dominującej na 31 grudnia 2018 r. składał się z 96 000 akcji o wartości nominalnej 100 zł każda.

Na 31 grudnia 2018 r. akcjonariuszami Jednostki dominującej byli:

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji	Typ posiadanych akcji	% posiadanych głosów
		zł.		
Anwit Sp. z o.o.	51.534	5.153.400	Zwykłe	53,68%
WA Inwestycje Sp. z o.o.	20.466	2.046.600	Zwykłe	21,32%
GSS Wolverine B.V.	24.000	2.400.000	Zwykłe	25,00%
	96.000	9.600.000,00		100,00%

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Sytuacja od strony Spółki dominującej przedstawia się następująco:

Obecny status prawny 3.000 akcji na okaziciela serii D oraz 21.000 akcji na okaziciela serii G Spółki, stanowiących łącznie 25% kapitału zakładowego Spółki, jest na tyle niejasny, iż Zarząd Spółki nie może jednoznacznie rozstrzygnąć, czy tytuł prawny do akcji należy do GSS III Wolverine B.V. z siedzibą w Amsterdamie („GSS”), czy do Anwit sp. z o.o. („Anwit”) lub W.A. Inwestycje sp. z o.o. („WAI”), a jeżeli tak, to w jakich proporcjach.

Spółce wiadomo, że GSS wykonał w dniu 12 maja 2012 r. Opcję Sprzedaży ww. 3.000 akcji na okaziciela serii D i 21.000 akcji na okaziciela serii G. Skutki tej Opcji Sprzedaży nie są jednak możliwe do jednoznacznego rozstrzygnięcia.

Z jednej strony, Spółka nigdy nie otrzymała żadnego oświadczenia o zbyciu ww. akcji, a w szczególności GSS nigdy nie złożył Spółce żadnego oświadczenia o utracie statusu akcjonariusza. GSS, działając jako akcjonariusz Spółki, wytoczył również powództwo przeciwko Spółce o uchylenie uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 19 lutego 2018 r., które obecnie rozpoznawane jest przez Sąd Okręgowy w Warszawie pod sygn. XX GC 800/18.

Spółce wiadomo też, iż GSS wszczął egzekucję przeciwko Anwit i WAI i że w toku tej egzekucji wydał całość ww. akcji Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, Marcinowi Osicze („Komornik”), prowadzącemu postępowanie egzekucyjne pod sygn. Km 2818/18. Zarząd Spółki ma wiedzę, iż GSS zajmuje stanowisko, zgodnie z którym pozostaje akcjonariuszem dopóki Anwit i WAI nie zapłacą za akcje i dopóki Komornik nie przeniesie tych akcji na Anwit lub WAI.

Z drugiej strony, Spółce znany jest pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 6 grudnia 2018 r. o sygn. VII AGz 570/18, zgodnie z którym wykonanie przez GSS Opcji Sprzedaży skutkowało zbyciem 3.000 akcji na okaziciela serii D oraz 21.000 akcji na okaziciela serii G na rzecz Anwit i WAI.

Ponadto, Spółce wiadomo, iż w toku wspomnianej egzekucji o sygn. Km 2818/18 GSS złożył Komornikowi oświadczenie o rezygnacji członka Rady Nadzorczej Spółki, pana Witolda Daniłowicza, podpisane przez Witolda Daniłowicza w dniu 18 grudnia 2018 r. Oświadczenie to nie dotarło bezpośrednio do Spółki; jednakże Spółce wiadomo jest, iż rezygnacja członka Rady Nadzorczej powołanego przez GSS (w tym przypadku pana Witolda Daniłowicza) była, zgodnie z Umową Akcjonariuszy, wymaganym elementem czynności związanych z wykonaniem przez GSS Opcji Sprzedaży i zbyciem całości praw GSS do akcji Spółki.

19. Wynik finansowy netto

Zysk za 2018 rok w wysokości 10 959 036,00 zł Grupa planuje przeznaczyć na podwyższenie kapitału zapasowego.

20. Rezerwy na zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego – zmiany w ciągu roku obrotowego

	zł.
Stan na 1.01.2018	27 322 305,71
-Utworzone	5 555 836,56
-Wykorzystane	(2 492 440,93)
-Rozwiązane	(1 141 458,00)
Stan na 31.12.2018	29 44 243,34

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa według wymagalności

Kredyty i pożyczki	31.12.2018	31.12.2017
	zł	zł
• powyżej 1 roku do 3 lat	75 707 078,86	77 484 984,71
• powyżej 3 do 5 lat	15 080 796,47	39 438 570,62
• powyżej 5 lat	7 687 392,34	8 162 087,93
	<u>98 475 267,67</u>	<u>125 085 643,26</u>

21. Zobowiązania finansowe długoterminowe – charakterystyka instrumentów finansowych

W 2018 r. nie pojawiły się nowe instrumenty finansowe.

22. Zobowiązania krótkoterminowe

	31.12.2018	31.12.2017
	zł	zł
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	72 013 436,69	58 863 070,41
- zobowiązania z tytułu kredytów - część krótkoterminowa	44 593 693,07	11 094 209,24
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	10 268 568,44	10 655 613,24
- zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 857 397,92	4 858 951,04
- zaliczki otrzymane na poczet sprzedaży lokali mieszkalnych	12 572 774,11	28 595 647,18
- otrzymane kaucje, inne	2 720 981,73	3 658 628,29
- fundusze specjalne	21,42	21,42

23. Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych

Koszty odsetek od zobowiązań finansowych wyniosły:

	2018	2017
	zł	zł
• zapłacone odsetki od kredytów bankowych wyniosły	3 793 827,86	4 013 209,10
• pozostałe zapłacone odsetki	34 370,88	3 189,49
• zapłacone odsetki od pożyczek wyniosły	376 425,90	61 634,60
• odsetki z tytułu wyceny kredytów i pożyczek	1 215 007,91	97 489,51
• inne	6 373,98	2 980,73
	<u>5 426 006,53</u>	<u>4 178 503,43</u>

Kategoria zobowiązania

Koszty z tyt. odsetek naliczonych wg stóp procentowych wynikających z zawartych kontraktów przypadające na okres objęty sprawozdaniem fin.

odsetki niezrealizowane wg terminów zapłaty (*)

	do 3 mies.	od 3 do 12 mies.	powyżej 12 mies.
	zł	zł	zł
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe-kredyty bankowe	1 215 007,91	-	-
Razem	<u>1 215 007,91</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

24. Przychody i koszty finansowe inne

Inne przychody finansowe	2018 zł	2017 zł
Wycena różnic kursowych od kredytów i pożyczek	0,00	7 859 555,09
Dodatnie różnice kursowe	63 958,88	0,00
Razem	63 958,88	7 859 555,09

Inne koszty finansowe	2018 zł	2017 zł
Ujemne różnice kursowe	800 340,59	1 452,26
Inne koszty bankowe (provizje i opłaty)	347 039,45	255 225,26
Różnice kursowe od kredytów i pożyczek	409 288,83	0,00
Pozostałe koszty finansowe	0,00	539,75
Wycena różnic kursowych od kredytów i pożyczek	1 647 142,16	757 069,23
Odpis rozpoznanego wynagrodzenia	0,00	8 203 925,00
Razem	3 203 811,03	9 218 211,50

25. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Czynniki ryzyka finansowego

Działalność Grupy narażona jest na różnego rodzaju ryzyko finansowe: ryzyko rynkowe (obejmujące ryzyko walutowe, ryzyko cenowe i ryzyko zmiany stopy procentowej), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Ryzyko finansowe wiąże się z następującymi instrumentami finansowymi: należnościami handlowymi, środkami pieniężnymi i ekwiwalentami środków pieniężnych, zobowiązaniami handlowymi i innymi zobowiązaniami oraz z finansowaniem zewnętrznym. Polityka rachunkowości dotycząca tych instrumentów finansowych jest opisana powyżej.

Ryzykiem finansowym zajmuje się Zarząd, który nadzoruje sytuację na rynku w celu określenia i oceny ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej.

Ryzyko rynkowe

- *Ryzyko walutowe*

Wszystkie spółki Grupy działają w ramach jednego kraju, Polski, w związku z czym ryzyko walutowe jest ograniczone. Jednak większość kredytów i pożyczek Grupy wyrażona jest w EUR, w związku z czym istnieje pewne ryzyko związane ze zmianami kursów. Jednak ze względu na fakt, że większość przychodów jest również realizowana w EUR, to ryzyko jest również ograniczone.

Ryzyko walutowe oceniane jest przez kierownictwo na zasadach ogólnych oraz na zasadzie indywidualnej. Jeśli kierownictwo uważa, że ryzyko indywidualne lub łączne może mieć istotny wpływ na działalność, podejmuje odpowiednie działania.

W 2018 r. podpisano trzy nowe umowy kredytowe. Jedna dotyczyła refinansowania lokali przy H.Czaki, dwie finansowania drugiego etapu inwestycji mieszkaniowej w Łodzi.

- *Ryzyko cenowe*

Grupa WAN jest narażona na ryzyko zmian cen nieruchomości i warunków ich wynajmu. Duże rozdrobienie najemców oraz wieloletnie umowy najmu zabezpieczają Grupę przed ryzykiem gwałtownej zmiany wynajmowanej powierzchni lub stawek najmu, co z kolei wpłynęłoby na spadek wartości nieruchomości.

Atrakcyjne nieruchomości w portfelu, wieloletnie umowy najmu z dobrymi klientami spowodowało, że wartości nieruchomości komercyjnych, nie uległy istotnym zmianom.

- *Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczące przepływów pieniężnych i wartości godziwej*

Ryzyko zmian stóp procentowych wynika z długoterminowych kredytów i pożyczek. Kredyty i pożyczki emitowane według zmiennej stopy procentowej narażają Grupę na ryzyko stopy procentowej

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

w odniesieniu do przepływów pieniężnych. Większość kredytów Grupy zaciągnięta jest w EUR. W 2018 r. oprocentowanie na rynku EUR nadal pozostawało na bardzo niskim poziomie. Znacznie niższe oprocentowanie kredytów w EUR niż kredytów w PLN oraz bardziej stabilna sytuacja w strefie Euro powodują, iż ryzyko gwałtownej zmiany (podniesienia) stóp procentowych jest ograniczone. Względnie niewysoki poziom zadłużenia w stosunku do wartości posiadanych aktywów powoduje dodatkowe ograniczenie tego ryzyka. Jedną z kluczowych decyzji, którą podjęto, gdy zaczęła się pogarszać sytuacja gospodarcza, było wstrzymanie rozpoczynania nowych inwestycji. Skoncentrowano się głównie na pracach przygotowawczych niewymagających ponoszenia znacznych nakładów. To spowodowało, iż nie było konieczności zaciągnięcia dodatkowych kredytów na budowę.

Narażenie Grupy na ryzyko wartości godziwej związane ze stopami procentowymi oraz ryzyko przepływów pieniężnych związane ze stopami procentowymi jest okresowo monitorowane przez Zarząd i Radę Nadzorczą. Grupa dynamicznie analizuje narażenie na ryzyko zmiany stóp procentowych. Grupa narażona jest na wpływ wahań stóp procentowych obowiązujących na rynku na jej sytuację finansową i przepływy pieniężne. W wyniku takich zmian mogą wzrastać koszty odsetek. W przypadku nieoczekiwanych zmian Grupa może ponieść straty. Przeprowadza się symulację różnych scenariuszy, biorąc pod uwagę refinansowanie, odnawianie istniejących pozycji, finansowanie alternatywne i zabezpieczenia. Symulację przeprowadza się okresowo w celu sprawdzenia, czy maksymalna potencjalna strata mieści się w limicie określonym przez Zarząd.

- *Ryzyko kredytowe*

Ryzyko kredytowe związane jest przede wszystkim ze środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami, a także z należnościami. Grupa zarządza poziomem ryzyka kredytowego, na szczeblu krajowym i grupowym, ustalając limity akceptowanego ryzyka w odniesieniu do jednego kredytobiorcy lub grupy kredytobiorców oraz w odniesieniu do koncentracji terytorialnej i branżowej swojego zaangażowania. Ryzyko to monitoruje się z częstotliwością kwartalną lub częściej. Grupa opracowała zasady w celu zapewnienia, że gdy jest to możliwe, umowy najmu zawierane są z klientami o właściwej historii spłat, duże umowy najmu zawierane są wyłącznie z takimi klientami. Ryzyko kredytowe związane z dłużnikami z tytułu leasingu jest ograniczane dzięki depozytom kaucyjnym lub gwarancjom. Transakcje gotówkowe są ograniczone do instytucji finansowych o wysokiej wiarygodności kredytowej. Wykorzystanie limitów kredytowych podlega regularnej kontroli.

Na 31 grudnia 2018 r. ponad 90% środków pieniężnych Grupy utrzymywane były w mBanku i PKO BP posiadającymi zewnętrzną rating kredytowy „A-”, wyznaczonych przez międzynarodową agencję ratingową Fitch Ratings Agency (ocenianych zgodnie z ratingami kredytów długoterminowych).

Ze względu na ryzyko kursowe część wolnych środków przetrzymywano w EUR.

- *Jakość kredytowa aktywów finansowych*

Z uwagi na charakter działalności Grupy, dla klientów nie określa się limitów kredytowych. W celu zakupu mieszkań należy dokonać pełnej płatności przed podpisaniem ostatecznej umowy sprzedaży. W celu najmu powierzchni biurowych spółka na partnerów wybiera wyłącznie doświadczone i dobrze znane na rynku spółki.

Jakość kredytową klientów handlowych ocenia się biorąc pod uwagę ich sytuację finansową, doświadczenia z przeszłości oraz inne czynniki, wykorzystując różne źródła informacji (media, wyspecjalizowane witryny internetowe, ogłoszenia innych uczestników rynku itp.). Należności od klientów handlowych są co miesiąc kontrolowane przez kierownictwo Spółki.

- *Ryzyko utraty płynności*

Ostrożne zarządzanie ryzykiem utraty płynności opiera się na utrzymywaniu odpowiedniego poziomu środków pieniężnych i ciągłym monitorowaniu sytuacji finansowej.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

26. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Wyszczególnienie	2018	2017
	zł	zł
Przychody ze sprzedaży produktów	22 521 108,17	20 628 149,91
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	49 322 473,72	41 100 078,02
Przychody ze sprzedaży ogółem	71 843 581,89	61 728 227,93

Przychody zrealizowane przez Grupę w badanym roku obrotowym w całości zrealizowane były na rynku krajowym z wykonywania projektów budowlano-inwestycyjnych oraz wynajmu powierzchni.

27. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Inne przychody operacyjne	2018	2017
	zł	zł
Wyceny nieruchomości	11 232 096,77	14 313 915,86
Naliczone kary, odszkodowania	1 963 669,22	20 813,00
Rozwiązanie rezerw i odpisów aktualizujących	1 151 024,65	117 194,73
Zwroty kosztów sądowych	4 132,89	2 288,95
Roczne korekty VAT w związku ze zmianą proporcji	283 141,00	11 420,00
Pozostałe przychody operacyjne	66 324,07	158 998,43
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	434 989,39	-
Razem	15 135 377,99	14 624 630,97

Inne koszty operacyjne	2018	2017
	zł	zł
Odpis wartości firmy	1 290 562,25	1 290 562,25
Odpisy aktualizujące	15 692,12	88 565,50
Oplaty sądowe i komornicze	224 627,18	44 065,97
Pozostałe koszty operacyjne	73 913,56	638 227,09
Utworzenie rezerw	408 930,71	220 278,81
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	121 364,13	2 044 014,18
Razem	2 135 089,95	4 325 713,80

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

28. Podatek dochodowy

Grupa Kapitałowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Główne pozycje różniące podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto są następujące:

	2018	2017
	zł	zł
Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę do opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto		
Zysk brutto	15 512 552,58	19 236 334,65
Przychody bilansowe nie stanowiące przychodów podatkowych w roku bieżącym	12 550 926,03	10 154 797,87
* naliczone odsetki	1 613 419,19	495 833,83
* dodatnie (statystycznie) różnice kursowe	592 691,15	3 773 782,52
* rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość należności	1 148 652,69	23 298,11
* niezrealizowane kary	1 909 493,31	-
* aktualizacja wartości nieruchomości	7 659 766,46	3 787 045,66
* pozostałe w tym korekty konsolidacyjne związane z wyłączeniem strat w Grupie oraz wycena wartości firmy	(373 096,77)	2 074 837,75
Przychody bilansowe nie stanowiące przychodów podatkowych	-	95 591,74
* pozostałe	-	95 591,74
Przychody podatkowe nie stanowiące przychodów bilansowych w roku bieżącym	917 465,48	181 028,44
* pozostałe (zrealizowane różnice kursowe)	-	181 028,44
* korekta amortyzacji z lat ubiegłych	917 465,48	-
Koszty nie uznane za koszty uzyskania przychodu w roku bieżącym	8 836 604,97	990 633,53
* odpisy aktualizujące wartość należności	939,30	9 219,06
* naliczone odsetki od zobowiązań	4 858 017,64	2 242,64
* ujemne różnice kursowe od wyceny bilansowej	1 536 084,07	541 605,82
* pozostałe w tym rezerwy na koszty	460 018,68	437 566,01
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodów	3 089 414,52	25 340 020,83
* PFRON	6 284,60	-
* dochód zrealizowany na sprzedaży udziałów zrealizowany przez spółki, wyeliminowany w konsolidacji	-	15 713 147,53
* wynagrodzenie Cedenta skorygowane w konsolidacji/ zyski kapitałowe	1 559 182,55	8 203 925,00
* reprezentacja	617 977,43	760 723,44
* amortyzacja samochodów w części przekraczającej 20 000 EURO wartości samochodów	25 108,61	-
* składka na ubezpieczenie samochodów osobowych w części przekraczającej 20 000 EURO	40 554,30	44 947,27
* odsetki budżetowe	6 928,87	2 765,13
* naliczone nie zapłacone prowizje	72 962,10	-
* opłaty sankcyjne	149 662,52	-
* koszty nie dotyczące roku podatkowego	57 382,54	-
* pozostałe	553 371,00	614 512,46
Koszty podatkowe, które nie stanowią kosztów bilansowych	5 908 830,34	3 657 073,46
* amortyzacja podatkowa nieruchomości inwestycyjnych	4 747 247,46	3 499 522,10
* pozostałe koszty poniesione w roku bieżącym objęte rezerwą w roku ubiegłym	1 161 582,88	157 551,36
Pozostałe korekty konsolidacyjne związane z wyłączeniem zrealizowanych transakcji w Grupie	(207 757,82)	(1 625 629,03)
Inne zmiany podstawy do opodatkowania/-	0,00	3 092 548,20

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

* dywidendy	0,00	3 092 548,20
Dochód do opodatkowania	10 104 039,00	30 373 635,21
Kwota strat z lat ubiegłych, podlegające odliczeniu	401 788,00	1 001 788,00
Podstawa opodatkowania	9 702 251	29 371 847
Podatek dochodowy	1 950 969	4 879 736
Zapłacone zaliczki na podatek dochodowy	730 494	748 225
Zobowiązanie z tytułu podatku	1 220 475	4 131 511

Podatek wyliczony na podstawie stawek CIT obowiązujących poszczególne Spółki.

Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych wyniósł 0 zł. Władze podatkowe mogą w przeprowadzić kontrole ksiąg rachunkowych i rozliczeń podatkowych w ciągu 5 lat od zakończenia roku, w którym złożono deklaracje podatkowe i obciążyć Spółki z Grupy dodatkowym wymiarem podatku wraz z karami i odsetkami. W opinii Zarządu Jednostki dominującej nie istnieją okoliczności wskazujące na możliwość powstania istotnych zobowiązań z tego tytułu.

29. Podatek odroczony

	31.12.2018	31.12.2017
Dodatnie różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów, a ich wartością podatkową, w tym:	zł	zł
1 Wycena nieruchomości	135 332 112,38	126 116 751,16
2 Wycena odsetek od kredytów i pożyczek	142 600,00	32 242,10
3 Wycena kaucji zabezpieczających płatności rat kredytów	212 231,58	188 131,58
4 Kary umowne	14 570 846,11	11 347 677,68
5 Wynik na wniesieniu aportu w postaci ZCP	2 963 115,79	2 963 115,79
6 Wycena różnic kursowych pozostałych	696 164,37	3 153 690,68
Razem dodatnie różnice przejściowe	<u>153 917 070,23</u>	<u>143 801 608,99</u>
Rezerwa na podatek dochodowy odroczony (według stawki (19%))	<u>29 244 243,34</u>	<u>27 322 305,71</u>
Ujemne różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową, w tym:	31.12.2018	31.12.2017
1 Wycena nieruchomości	3 016 200,00	4 195 131,58
Wycena wartość podatkowa przedmiotu leasingu w WAN		
2 LEASING Sp. z o.o.	6 307 464,53	6 113 720,16
3 Odpisy aktualizujące pozostałe	2 264 178,95	2 707 436,84
4 Koszty badania sprawozdania, wycen, pozostałe	170 000,00	160 000,00
5 Odpisy aktualizujące należności	11 542 851,36	12 676 793,48
6 Wycena rezerw na przyszłe koszty	363 094,74	170 868,42
7 Prowizje bankowe opłacone za cały okres kredytowania	136 050,00	209 259,10
8 Wycena odsetek od kredytów i pożyczek	2 911 500,01	3 110 341,70
10 Wycena różnic kursowych od kredytów	4 518 380,36	5 053 347,36
Razem ujemne różnice przejściowe	<u>31 229 719,95</u>	<u>34 396 898,64</u>
Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego (19%)	<u>5 933 646,79</u>	<u>6 535 410,74</u>

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Struktura środków pieniężnych dla potrzeb skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	31.12.2018	31.12.2017
	zł	zł
Środki pieniężne w kasie	103 794,94	-
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	16 747 223,33	10 384 040,24
Inne środki pieniężne	1 021 992,92	12 172 378,55
	<u>17 873 011,19</u>	<u>22 556 418,79</u>
Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	<u>-</u>	<u>-</u>
Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych	<u><u>17 873 011,19</u></u>	<u><u>22 556 418,79</u></u>

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

30. Działalność zaniechana

W trakcie roku obrotowego jednostki powiązane nie zaniechały i nie planują zaniechania prowadzenia działalności.

31. Zobowiązania warunkowe

Spółka	Rodzaj hipoteki	Nieruchomość	Wysokość/kwota hipoteki
			84 495 000,00 zł
			7 740 000,00 zł
WAN S.A.	hipoteka łączna umowna	Warszawa, al. Jana Pawła II 80	18 000 000,00 zł
	hipoteka zwykła		2 150 000,00 zł
	hipoteka kaucyjna		215 000,00 zł
	hipoteka zwykła		2 580 000,00 zł
	hipoteka kaucyjna		258 000,00 zł
	hipoteka zwykła		1 075 000,00 zł
	hipoteka kaucyjna		107 500,00 zł
	hipoteka zwykła		2 580 000,00 zł
	hipoteka kaucyjna		258 000,00 zł
	hipoteka zwykła		2 580 000,00 zł
	hipoteka kaucyjna		258 000,00 zł
	hipoteka zwykła		2 279 000,00 zł
	hipoteka kaucyjna		227 900,00 zł
	hipoteka zwykła		344 000,00 zł
	hipoteka kaucyjna	Warszawa, Czerniewiecka 9	34 400,00 zł
WAN 44 Sp. z o.o.	hipoteka umowna łączna	Warszawa, Hanki Czaki 2	9 295 500,00 zł
WAN 2 Sp. z o.o.	hipoteka umowna	Warszawa, Taneczna 30	21 285 000,00 zł
WAN 20 Sp. z o.o.	hipoteka kaucyjna	Warszawa, Al. Jerozolimskie 214	18 800 000,00 zł
WAN 26 Sp. z o.o.	hipoteka kaucyjna	Pruszków, Przejazdowa 58	72 928 000,00 zł
	hipoteka łączna zwykła		30 960 000,00 zł
WAN 44 Sp. z o.o.	hipoteka łączna kaucyjna	Gdańsk, Okopowa 7	4 300 000,00 zł
WAN 44 Sp. z o.o.	hipoteka umowna łączna	Warszawa, Hanki Czaki 2	27 090 000,00 zł
WAN 84 Sp. z o.o.	hipoteka	Warszawa, Dąbrowskiego 45	11 932 500,00 zł
WAN 83 Sp. z o.o.	hipoteka umowna	Łódź, Biegunowa	25 200 000,00 zł
		ŁĄCZNIE:	346 972 800,00 zł
ZASTAWY			
Zastaw na udziałach WAN 84 Sp. z o.o.	11 846 500,00 zł		
Zastaw na udziałach WAN 83 Sp. z o.o.	33 600 000,00 zł		
	72 928 000,00 zł		
Zastaw na udziałach WAN 26 Sp. z o.o.	4 500 000,00 zł		
Zastaw na udziałach WAN Leasing Sp. z o.o.	84 495 000,00 zł		
Zastaw na udziałach WAN 2 Sp. z o.o.	14 190 000,00 zł		
ŁĄCZNIE:	221 559 500,00 zł		

32. Wspólne przedsięwzięcia niepodlegające konsolidacji

Wspólne przedsięwzięcia niepodlegające konsolidacji nie wystąpiły w Grupie kapitałowej w badanym roku.

33. Umowy nieuwzględnione w bilansie

W roku objętym sprawozdaniem finansowym Grupa nie była stroną istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

34. Wydarzenia po dniu bilansowym

Pismem z dnia 11 stycznia 2019 roku Spółka pod firmą WAN 83 Sp. z o.o. odstąpiła z winy spółki ROSA-Bud S.A. z siedzibą w Radomiu jako generalnego wykonawcy od umowy zawartej w dniu 28 kwietnia 2017 roku o generalne wykonawstwo inwestycji pod nazwą: Osiedle na Zdrowiu – Łódź i naliczyła z tego tytułu karę umowną w wysokości **1.299.000 zł** (jeden milion dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych).

Pismem z dnia 18 lutego 2019 roku Spółka pod firmą WAN 83 Sp. z o.o. odstąpiła z winy spółki ROSA-Bud S.A. z siedzibą jako generalnego wykonawcy od umowy zawartej w dniu 19 lipca 2018 roku o generalne wykonawstwo inwestycji pod nazwą: Osiedle na Zdrowiu – Łódź II i naliczyła z tego tytułu karę umowną w wysokości **2.555.000 zł** (dwa miliony pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych).

W dniu 6 marca 2019 roku Spółka pod firmą WAN 83 Sp. z o.o. zawarła ze spółką pod firmą KJB INVEST Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Łodzi dwie umowy na dokończenie prac na dwóch etapach inwestycji w Łodzi za kwoty netto 9.650.242 zł dla I etapu i 26.290.000 zł dla II etapu.

W dniu 27 marca 2019 roku spółka pod firmą WAN 20 Sp. z o.o. zaciągnęła w ING Banku Śląskim S.A. kredyt w wysokości 6.000.000 zł przeznaczony na refinansowanie kredytu udzielonego przez BGK, którego zabezpieczeniem jest hipoteka na nieruchomości biurowej położonej w Warszawie przy Al. Jerozolimskich 214.

W dniu 29 marca 2019 roku WAN 44 Sp. z o.o. realizując postanowienia umowy kredytowej zawartej uprzednio z ING Bankiem Śląskim S.A. wniosła aportem do spółki WAN 35 Sp. z o.o. zorganizowaną część swojego przedsiębiorstwa o wartości 11.650.000 zł, w skład której wchodziły m.in. lokale usługowe położone w Warszawie przy ul. Hanki Czaki.

35. Zatrudnienie

Zatrudnienie w poszczególnych grupach zawodowych na dzień 31.12.2018 r. wyniosło:

	2018	2017
	Liczba osób	Liczba osób
Pozostali	-	-
Stanowiska nierobotnicze	29	28
Przeciętne zatrudnienie	29	28

36. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie wypłacone i należne (łącznie z wynagrodzeniem z zysku) wyniosło:

	2 018	2 017
	zł	zł
WAN S.A. – Prezes Zarządu	371 479,45	372 000,00
WAN 28 Sp. z o.o. - Prezes Zarządu	216 000,00	0,00
WAN 22 Sp. z o.o. – Prezes Zarządu	0,00	90 000,00
WAN 29 Sp. z o.o. – Prezes Zarządu	0,00	108 000,00
	587 479,45	570 000,00

*w okresie objętym konsolidacją

Rada Nadzorcza nie pobiera wynagrodzenia z tytułu umowy o pracę.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących

W 2018 roku wystąpiły następujące transakcje z osobami wchodzącymi w skład Rady Nadzorczej:

- „Kancelaria Prawna Nizioł & Partnerzy”, w którym współnikiem jest Pan Marian Nizioł, sekretarz Rady Nadzorczej WAN S.A., świadczyło usługi prawne na rzecz:
 - WAN-LEASING Sp. z o.o. w kwocie 40 000,00 zł.
 - WAN 82 Sp. z o.o. w kwocie 307,25 zł.
 - W.A. 2000 Sp. z o.o. w kwocie 40 000,00 zł.
 - WAN S.A. w kwocie 132 287,00 zł.
 - WAN 20 Sp. z o.o. w kwocie 41 200,00 zł.
 - WAN 2 Sp. z o.o. w kwocie 40 000,00 zł.
 - WAN-OKNA Sp. z o.o. w kwocie 40 000,00 zł.
- „MM Nizioł – Nieruchomości Spółka Cywilna, której współnikiem jest Pan Marian Nizioł, sekretarz Rady Nadzorczej WAN S.A., świadczyło usługi prawne na rzecz:
 - WAN 28 Sp. z o.o. w kwocie 204 000,00 zł.

Transakcje z jednostkami powiązanymi

	31.12.2017	31.12.2017
	zł	zł
Należności z tytułu dostaw i usług	706 069,65	144 894,01
Przychody z tytułu sprzedaży produktów	1 777 158,12	1 393 388,20

W roku obrotowym objętym sprawozdaniem finansowym Grupa nie zawarła istotnych transakcji na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

37. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

	31.12.2018	31.12.2017
	zł	zł
Badanie ustawowe w rozumieniu § 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach *	135 000,00	135 000,00
Inne usługi atestacyjne	75 000,00	75 000,00-
Razem	210 000,00	210 000,00

*- podane wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania obejmuje łącznie wynagrodzenie za badanie wg PSR sprawozdania finansowego jednostkowego Spółki WAN S.A., sprawozdania skonsolidowanego Grupy WAN.

38. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Grupy

W badanym okresie nie zidentyfikowano informacji mających istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz na wynik finansowy Grupy WAN S.A.