

# **Grupa Kapitałowa WAN S.A.**

**Informacja dodatkowa  
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r.**

## 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     | 15 127,07                   | 13 167 548,56  | 8 075 658,64                      | 55,5              | 7.965 udziałów o łącznej wartości 7.965.000 zł.       |
| 2.  | „WAN-OKNA” Sp. z o.o.    | Warszawa | 50 000,00         | -128 157,61                 | 2 356 989,32   | 50 400,00                         | 100               | 100 udziałów o łącznej wartości 50.000,00 zł.         |
| 3.  | „WAN 2” Sp. z o.o.       | Warszawa | 10 677 000,00     | 34 332,54                   | 11 787 948,08  | 10 681 862,63                     | 100               | 213.540 udziałów o łącznej wartości 10 677 000,00 zł. |
| 4.  | „WAN 26” Sp. z o.o.      | Warszawa | 30 755 950,00     | 793 606,30                  | 29 029 564,33  | 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      | 1 214 918,88                | 6 543 250,74   | 8 172 803,00                      | 100               | 16.440 udziałów o łącznej wartości 8.220.000,00 zł.   |
| 6.  | „WAN 17” Sp. z o.o.      | Warszawa | 5 310 000,00      | 647,05                      | 5 359 405,17   | 2 784 126,00                      | 52,39             | 55.638 udziałów o łącznej wartości 2.781.900,00 zł.   |
| 7.  | „WAN 20” Sp. z o.o.      | Warszawa | 6 853 950,00      | 154 911,57                  | 13 426 880,96  | 5 299 736,04                      | 74,59             | 102.250 udziałów o łącznej wartości 5.112.500,00 zł.  |
| 8.  | „WAN 84” Sp. z o.o.      | Warszawa | 8 729 000,00      | 669 894,90                  | 9 499 099,41   | 8 730 642,23                      | 100               | 174.580 udziałów o łącznej wartości 8.729.000,00 zł.  |
| 9.  | „WAN-LEASING” Sp. z o.o. | Warszawa | 14 808 000,00     | -1 247 129,52               | 13 660 728,58  | 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      | -76 001,06                  | 1 257 810,63   | 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     | 2 381 280,37                | 67 718 320,16  | 49 409 672,58                     | 87,66             | 984.412 udziałów o łącznej wartości 49.220.600,00 zł. |
| 12.   | „WAN 88” Sp. z o.o.      | Warszawa | 6 488 000,00      | -299 277,13                 | 5 773 964,12   | 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      | -361 215,17                 | 10 187 013,79  | 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      | 8 369,53                    | 2 493 077,86   | 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        | -24 424,05                  | 827 690,55     | 1 565 992,00                      | 100               | 9.100 udziałów o łącznej wartości 910.000,00 zł.      |
| Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2019 roku |                          |          |                   |                             |                | <b>155 562 759,91</b>             |                   |   |

# Grupa Kapitałowa WAN S.A.

3

## Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019r.

### 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     | 15 127,07                   | 13 167 548,56  | 6 304 331,94                      | 43,95             | 6303 udziałów o łącznej wartości 6.303.000,00 zł.    |
| 2.  | „WAN 20” Sp. z o.o.    | Warszawa | 6 853 950,00      | 154 911,57                  | 13 426 880,96  | 1 711 558,52                      | 24,96             | 34.212 udziałów o łącznej wartości 1.710.600,00 zł.  |
| 3.  | „WAN 44” Sp. z o.o.    | Warszawa | 56 147 750,00     | 2 381 280,37                | 67 718 320,16  | 6 898 477,82                      | 12,28             | 137.950 udziałów o łącznej wartości 6.897.500,00 zł. |
| Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2019 roku |                        |          |                   |                             |                | <b>14 914 368,28</b>              |                   |  |

| Poprzez „WAN 17” 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.  | Secret II Sp. z o.o. | Kraków   | 6.000,00 zł       | 9 635,33                    | -102 443,00    | 4 444 984,00                      | 50,58             | 61 udziałów o łącznej wartości 3.050,00 zł     |
| 2.  | „WAN 82” Sp. z o.o.  | Warszawa | 29 000,00         | 10 138,99                   | -151 469,15    | 16 665,00                         | 51                | 296 udziałów o łącznej wartości 14.800,00 zł   |
| 3.  | WAN-Stal Sp. z o.o.  | Warszawa | 100 000,00        | -19 711,45                  | 73 015,25      | 53 974,90                         | 50,05%            | 1.001 udziałów o łącznej wartości 50.050,00 zł |
| Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2019 roku |                      |          |                   |                             |                | <b>4 515 623,90</b>               |                   |  |

| 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     | -1 201 214,35               | 10 721 985,71  | 6 293 038,00                      | 50                | 120.100 udziałów o łącznej wartości 6.005.000,00 zł. |
| Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2019 roku |                        |          |                   |                             |                | <b>6 293 038,00</b>               |                   |  |

| 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     | 15 127,07                   | 13 167 548,56  | 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      | 154 911,57                  | 13 426 880,96  | 31 802,00                         | 0,45              | 617 udziałów o łącznej wartości 30.850,00 zł         |
| 3.  | WAN 17 Sp. z o.o.      | Warszawa | 5 310 000,00      | 647,05                      | 5 359 405,17   | 28 974,00                         | 0,53              | 562 udziały o łącznej wartości 28.100,00 zł          |
| 4.  | WAN 48 Sp. z o.o.      | Warszawa | 4 400 000,00      | -361 215,17                 | 10 187 013,79  | 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     | -1 247 129,52               | 13 660 728,58  | 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      | -76 001,06                  | 1 257 810,63   | 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          | -217 844,59                 | 6 381 251,40   | 6 381 251,00                      | 100               | 100 udziałów o łącznej wartości 5.000,00 zł          |
| 8.  | „RA ITALIA” Sp. z o.o. | Warszawa | 12 010 000,00     | -1 201 214,35               | 10 721 985,71  | 6 129 172,00                      | 50                | 120.100 udziałów o łącznej wartości 6.005.000,00 zł. |
| Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2019 roku |                        |          |                   |                             |                | <b>12 673 025,00</b>              |                   |  |

# Grupa Kapitałowa WAN S.A.

4

## Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019r.

### Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

| 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        | 3 764 408,54                | 3 991 589,90   | 17 233 689,60                     | 75                | 8.400 udziałów o łącznej wartości 420.000,00 zł. |
| Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2019 roku |                     |          |                   |                             |                | <b>17 233 689,60</b>              |                   |  |

**Dodatkowe informacje i objaśnienia****1. Zagrożenie kontynuacji działalności jednostek powiązanych**

Nie stwierdzono zagrożenia kontynuacji działalności jednostek powiązanych.

**2. 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.

**3. Kursy wymiany walut obcych**

|   | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|---|-------------|-------------|
|   | <b>zł</b>   | <b>zł</b>   |
| Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu |             |             |
| Kurs wymiany USD na PLN                   | 3,7977      | 3,7597      |
| Kurs wymiany EUR na PLN                   | 4,2585      | 4,3000      |
| Kurs wymiany CHF na PLN                   | 3,9213      | 3,8166      |

**4. 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.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

## 5. Wartość firmy

## WAN 83 Sp. z o.o.

|  |                        |
|--|------------------------|
| Cena nabycia   | 17 233 689,60          |
| Wartość godziwa nabytych aktywów netto przypadająca na Grupę | 10 780 878,34          |
| <b>Wartość firmy</b>   | <b>6 452 811,26</b>    |
| <b>Wyszczególnienie</b>                                      | <b>Wartość godziwa</b> |
| 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)         |
| <b>Przejęte aktywa netto</b>                                 | <b>15 184 335,69</b>   |

## Wyszczególnienie

|  |                     |
|--|---------------------|
| Aktywa netto nabytej spółki po przeszacowaniu  | 15 184 335,69       |
| Procentowy udział mniejszości                  | 29%                 |
| <b>Aktywa netto przypadające na mniejszość</b> | <b>4 403 457,35</b> |
| Aktywa netto przypadające na Grupę             | 10 780 878,34       |
| Cena nabycia                                   | 17 233 811,26       |
| <b>Wartość firmy na dzień nabycia</b>          | <b>6 452 932,92</b> |

**Wartość firmy stan na 31.12.2019 r** **3 871 686,76**

## Secret II Sp. z o.o.

|  |                     |
|--|---------------------|
| Cena nabycia   | 4 444 984,00        |
| Wartość godziwa nabytych aktywów netto przypadająca na Grupę | 50 984,00           |
| <b>Wartość firmy</b>   | <b>4 394 000,00</b> |

## Wyszczególnienie

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>Wyszczególnienie</b>                | <b>Wartość godziwa</b> |
| Rzeczowe aktywa trwałe                 | 0,00                   |
| Zapasy                                 | 2 917 288,17           |
| Należności                             | 214 721,00             |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe       | 707 547,82             |
| Pozostałe aktywa                       | 11 235,29              |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | (3 904 560,77)         |
| <b>Przejęte aktywa netto</b>           | <b>-53 768,49</b>      |

## Wyszczególnienie

|  |                   |
|--|-------------------|
| Aktywa netto nabytej spółki po przeszacowaniu  | -53 768,49        |
| Procentowy udział mniejszości                  | 49,17%            |
| <b>Aktywa netto przypadające na mniejszość</b> | <b>-26 437,97</b> |

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| Aktywa netto przypadające na Grupę    | -27 330,52          |
| Cena nabycia                          | 4 400 000,00        |
| <b>wartość firmy na dzień nabycia</b> | <b>4 427 330,52</b> |

**Wartość firmy stan na 31.12.2019 r** **2 224 637,75**

**Razem wartość firmy** **6 096 324,51**

## 6. Wartości niematerialne i prawne – zmiany w ciągu roku obrotowego

|                          |                   | Inne wartości<br>niematerialne i prawne |
|--------------------------|-------------------|---|
|                          |                   | zł                                      |
| <b>Wartość brutto na</b> | <b>01-01-2019</b> | <b>9 620,30</b>                         |
| Zwiększenia:             |                   | -                                       |
| - nabycie                |                   | 15 000,00                               |
| Zmniejszenia             |                   | -                                       |
| <b>Wartość brutto na</b> | <b>31-12-2019</b> | <b>24 620,30</b>                        |
| <b>Umorzenie na</b>      | <b>01-01-2019</b> | <b>9 620,30</b>                         |
| Zwiększenia              |                   | -                                       |
| -                        |                   |   |
| amortyzacja              |                   | 6 875,00                                |
| Zmniejszenia:            |                   | -                                       |
| Umorzenie na             | 31-12-2019        | 16 495,30                               |
| <b>Stan na</b>           | <b>01-01-2019</b> | <b>9 620,30</b>                         |
| <b>Stan na</b>           | <b>31-12-2019</b> | <b>7 125,00</b>                         |

## 7. Rzeczowe aktywa trwałe – zmiany w ciągu roku obrotowego

|                                 |                   | Grunty (w tym<br>prawo<br>użytkowania<br>wieczystego<br>gruntu) | Budynki, lokale<br>i obiekty<br>inżynierii<br>lądowej i<br>wodnej | Urządzenia<br>techniczne i<br>maszyny | Środki<br>transportu | Inne środki<br>trwałe | zaliczki na<br>środki trwałe<br>w budowie | Razem          |
|---------------------------------|-------------------|---|---|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|---|----------------|
|                                 |                   | zł  | zł  | zł                                    | zł                   | zł                    | zł  | zł             |
| <b>Wartość brutto na</b>        | <b>01.01.2019</b> | 36 000,00   | 750 354,41  | 1 041 816,93                          | 468 972,32           | 1 105 026,01          | 500 000,00                                | 3 902 169,67   |
| Zwiększenia:                    |                   | 2 342,44  | 46 055,97   | 37 010,26                             | 146 597,56           | 623 080,49            | -   | 855 086,72     |
| - nabycie                       |                   | 2 342,44  | 46 055,97   | 37 010,26                             | 146 597,56           | 623 080,49            | -   | 855 086,72     |
| Zmniejszenia:                   |                   | -   | (598 354,41)  | -                                     | (323 263,48)         | (169 157,00)          | (500 000,00)                              | (1 590 774,89) |
| - sprzedaż                      |                   | -   | -   | -                                     | (323 263,48)         | (169 157,00)          | -   | (492 420,48)   |
| -przeniesienie na<br>inwestycje |                   | -   | (598 354,41)  | -                                     | -                    | -                     | -   | (598 354,41)   |
| - wyłączenie                    |                   | -   | -   | -                                     | -                    | -                     | (500 000,00)                              | (500 000,00)   |
| <b>Wartość brutto na</b>        | <b>31.12.2019</b> | 38 342,44   | 198 055,97  | 1 078 827,19                          | 292 306,40           | 1 558 949,50          | -   | 3 166 481,50   |
| <b>Umorzenie na</b>             | <b>01.01.2019</b> | -   | 139 783,89  | 761 460,21                            | 188 246,18           | 443 361,25            | -   | 1 532 851,53   |
| Zwiększenia:                    |                   | -   | 30 560,91   | 122 615,88                            | 54 967,87            | 130 424,54            | -   | 338 569,20     |
| - amortyzacja                   |                   | -   | 30 560,91   | 122 615,88                            | 54 967,87            | 130 424,54            | -   | 338 569,20     |
| Zmniejszenia:                   |                   | -   | (86 583,89)   | -                                     | (131 692,26)         | (10 805,30)           | -   | (229 081,45)   |
| - sprzedaż                      |                   | -   | -   | -                                     | (131 692,26)         | (10 805,30)           | -   | (142 497,56)   |
| <b>Umorzenie na</b>             | <b>31.12.2019</b> | -   | 83 760,91   | 916 227,13                            | 111 521,79           | 562 980,49            | -   | 1 674 490,32   |
| <b>Stan na</b>                  | <b>01.01.2019</b> | 36 000,00   | 610 570,52  | 280 356,72                            | 280 726,14           | 661 664,76            | 500 000,00                                | 2 369 318,14   |
| <b>Stan na</b>                  | <b>31.12.2019</b> | 38 342,44   | 114 295,06  | 162 600,06                            | 180 784,61           | 995 969,01            | -   | 1 491 991,18   |

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

## 8 Rzeczowe aktywa trwałe – według tytułów własności

|   | 31.12.2018          | 31.12.2019          |
|---|---------------------|---------------------|
|   | zł                  | zł                  |
| Środki trwałe własne                              | 1 491 991,18        | 2 369 318,14        |
| <b>Razem środki trwałe w ewidencji bilansowej</b> | <b>1 491 991,18</b> | <b>2 369 318,14</b> |

Bilansowa wartość gruntów wynosi 100 551,66 zł., w tym:

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

-własność gruntu w wysokości 2 342,44 ujęta jest w środkach trwałych.

| Stan gruntów użytkowanych wieczyście    | Stan<br>31.12.2019 r. |
|---|-----------------------|
|   | zł                    |
| Stacja energetyczna                     | 36 000,00             |
| <b>Razem grunty</b>                     | <b>36 000,00</b>      |
| Gdańsk Okopowa                          | 41 827,50             |
| Al. Jana Pawła II 80                    | 20 381,72             |
| <b>Razem nieruchomości inwestycyjne</b> | <b>62 209,22</b>      |
| <b>Razem</b>                            | <b>98 209,22</b>      |

## 9 Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym również nieruchomości, w roku bieżącym wyniosły 1 080 653,29 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 trwałe lub na ochronę środowiska w kolejnym roku obrotowym.

## 10 Inwestycje długoterminowe – zmiany w ciągu roku obrotowego

|                                | Nierucho-<br>mości | Udziały i akcje | Pożyczki<br>udzielone i<br>należności własne | Inne długotermi-<br>nowe aktywa<br>finansowe | Inne inwestycje<br>długotermi-<br>nowe | Razem           |
|--------------------------------|--------------------|-----------------|--|--|--|-----------------|
|                                | zł                 | zł              | zł   | zł   | zł                                     | zł              |
| Stan na 01.01.2019             | 329 337 882,41     | 88 880,00       | 4 039 515,65                                 | 699 375,97                                   | 1 184 822,93                           | 335 350 476,96  |
| Zwiększenia                    | 27 535 764,44      | -               | 6 070 350,71                                 | -  | -                                      | 33 606 115,15   |
| - przeszacowanie               | 6 224 903,07       | -               | 163 298,57                                   | -  | -                                      | 6 388 201,64    |
| - udzielenie/nabycie           | 225 566,57         | -               | 5 907 052,14                                 | -  | -                                      | 6 132 618,71    |
| - przeniesienie                | 21 085 294,80      | -               | -  | -  | -                                      | 21 085 294,80   |
| Zmniejszenia                   | (27 585 928,88)    | -               | (7 439 515,65)                               | (699 375,97)                                 | (2 833,20)                             | (35 727 653,70) |
| - wyłączenie z<br>konsolidacji | -                  | -               | -  | -  | (633,20)                               | (633,20)        |
| - przeszacowanie               | (3 075 928,88)     | -               | -  | -  | -                                      | (3 075 928,88)  |
| - sprzedaż/splata              | -                  | -               | (3 400 000,00)                               | (699 375,97)                                 | (2 200,00)                             | (4 101 575,97)  |
| - przeniesienie                | (24 510 000,00)    | -               | (4 039 515,65)                               | -  | -                                      | (28 549 515,65) |
| Stan na 31.12.2019             | 329 287 717,97     | 88 880,00       | 2 670 350,71                                 | -  | 1 181 989,73                           | 333 228 938,41  |

Wartość godziwa w 2019 roku określona została na podstawie oceny firmy specjalizującej się w wycenie nieruchomości inwestycyjnych tj., Polish Properties Sp. z o.o.



## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

**11 Inne krótkoterminowe aktywa finansowe**

Krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują: lokaty bankowe i środki zgromadzone na rachunkach bankowych w łącznej kwocie 9 177 743,95 zł. oraz udzielone pożyczki w wysokości 1 047 817,00 zł.

**12 Informacje o odsetkach naliczonych od dłużnych instrumentów finansowych, pożyczek udzielonych i należności własnych**

Przychody z tytułu odsetek finansowych w roku wynosiły: 674 541,95 zł. z czego:

| Przychody z tytułu odsetek | 2019<br>zł        | 2018<br>zł        |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Odsetki otrzymane          | 454 586,84        | 521 800,13        |
| Odsetki niezrealizowane    | 219 955,11        | 88 606,54         |
| <b>Razem</b>               | <b>674 541,95</b> | <b>610 406,67</b> |

**13 Zapasy**

|  | 31.12.2019<br>zł     | 31.12.2018<br>zł     |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Materiały</b>                         |                      |                      |
| Troszkowo gm. Bisztynek                  | 1 561 756,00         | 1 561 756,00         |
| Milanówek, ul. Ludna                     | 574 820,00           | 514 530,00           |
| Kraków, ul. Powstańców Śląskich          | 4 150 180,00         | 4 150 180,00         |
| Langiewicza/Łąkowa Mińsk Mazowiecki      | 3 494 116,13         | 3 493 116,13         |
| 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         | 6 941 608,00         |
| 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                     | 3 395 827,08         | 3 370 697,00         |
| Węgorzewo , ul. 3 Maja                   | 62 025,00            | 60 375,00            |
| Płock, ul. Popłacińska 42                | 2 057 706,33         | 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        |
| Marymoncka 8 Warszawa                    | -                    | 4 762 355,80         |
| Warszawa, ul Poleczki                    | 1 759 110,00         | 1 757 910,00         |
| Kraków,ul. Nartutowicza 23               | 503 302,00           | 3 100 000,00         |
| Warszawa, ul Sporna                      | 3 205 440,00         | 501 302,00           |
| Korekty konsolidacyjne                   | -644 599,60          | -                    |
| <b>Razem</b>                             | <b>54 527 373,69</b> | <b>79 958 784,01</b> |

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

## Zapasy cd.

| <b>Towary</b>                                | <b>31.12.2019</b>    | <b>31.12.2018</b>    |
|--|----------------------|----------------------|
| Płock, ul. Popłacińska 42                    | 22 002 947,00        | 22 002 947,19        |
| Warszawa, ul Hanki Czaki 2 lokale mieszkalne | 5 813 562,01         | 5 813 562,01         |
| Park Chojnów Solec ul. Anyżkowa              | 1 127 168,17         | 2 542 204,01         |
| Węgorzewo ul. Mała 6 lokale mieszkalne       | 2 875 361,56         | 4 684 058,23         |
| Węgorzewo ul. Mała 6 lokale usługowe         | 2 700 904,00         | 2 700 904,00         |
| Dzieła sztuki                                | -                    | 243 604,77           |
| Pozostałe                                    | 232 090,77           | -                    |
| <b>Korekty konsolidacyjne</b>                | <b>317 610,77</b>    | <b>317 610,58</b>    |
|  | <b>35 069 644,28</b> | <b>38 304 890,79</b> |

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku Grupa dokonała odpisu aktualizującego wartość zapasów na dwóch nieruchomościach tj. w Solcu, ul. Anyżkowa oraz w Węgorzewie ul. Mała 6 w wysokości 2 048 132,84 zł.

| <b>Produkty i produkty w toku</b>                                  | <b>31.12.2019</b>    | <b>31.12.2018</b>    |
|--|----------------------|----------------------|
| Łódź ul Biegunowa etap II, III, IV                                 | 19 896 757,60        | 34 265 871,66        |
| Warszawa, Marymoncka 8   | 8 549 405,45         | -                    |
| Kraków, Apartamenty Snycerska                                      | 10 090 778,48        | -                    |
| Warszawa ul. Dzika   | 24 510 000,00        | -                    |
| Alokacja ceny nabycia spółki posiadającej zapas (wycena bilansowa) | 14 106 216,27        | -                    |
| <b>Razem</b>   | <b>77 153 157,80</b> | <b>34 265 871,66</b> |

W dniu 18 grudnia 2019 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem w sprawie o sygnaturze akt VII SA/Wa 1095/19 uchylił decyzję Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 marca 2019 roku o nr 523/OPON/2019 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą spółce pod firmą WAN S.A. pozwolenia na budowę Inwestycji Marymoncka 8 w Warszawie.

Od ww. wyroku spółka pod firmą WAN S.A. w dniu 24 lutego 2020 roku złożyła skargę kasacyjną wraz z wnioskiem o uzupełnienie zaskarżonego wyroku poprzez rozstrzygnięcie o pozostawieniu skutków prawnych uchylonej decyzji do czasu uprawomocnienia się wyroku względnie wydanie postanowienia przywracające skutki uchylonej decyzji do czasu uprawomocnienia się wyroku.

W skardze kasacyjnej złożony został również wniosek o rozpoznanie sprawy przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie na podstawie art. 179a ppsa, tj. w trybie autokontroli w razie uznania, że podstawy skargi są oczywiście uzasadnione oraz wniosek o rozpoznanie jej przez Naczelną Sąd Administracyjny bez wyznaczania rozprawy. W skardze kasacyjnej zarzucono naruszenie prawa materialnego i przepisów postępowania mogących mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

W dniu 28 lutego 2019 roku od wyroku WSA skargę kasacyjną złożył również Wojewoda Mazowiecki zarzucając wyrokowi naruszenie przepisów prawa materialnego.”

| <b>Produkty gotowe</b>              | <b>31.12.2019</b>   | <b>31.12.2018</b>    |
|-------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Łódź ul Biegunowa etap I            | 4 071 821,96        | -                    |
| Kraków, Apartamenty Wielicka I etap | 5 071 558,21        | 11 384 642,95        |
| <b>Razem</b>                        | <b>9 143 380,17</b> | <b>11 384 642,95</b> |

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

## Zapasy cd.

|                               |                   |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Zaliczki na dostawy           | 31.12.2019        | 31.12.2018        |
| Pozostałe zaliczki na dostawy | 515 290,82        | 308 195,62        |
| <b>Razem</b>                  | <b>515 290,82</b> | <b>308 195,62</b> |

Nakłady poniesione w 2019 roku na nieruchomości położone w 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                     |
| 01.01.2019                  | 79 958 784,01          | 34 265 871,66                 | 11 384 642,95          | 38 304 890,79         | 308 195,62          | 164 222 385,03         |
| <b>Zwiększenia</b>          | <b>195 710,08</b>      | <b>50 245 764,09</b>          | <b>17 449 256,43</b>   | <b>78 254,00</b>      | <b>232 881,20</b>   | <b>68 201 865,80</b>   |
| - nabycie                   | 195 710,08             | 24 915 224,10                 | 6 483 640,62           | 78 254,00             | 232 881,20          | 31 905 710,00          |
| - włączenie do konsolidacji | -                      | -                             | 3 607 137,86           | -                     | -                   | 3 607 137,86           |
| - przeniesienie             | -                      | 25 330 539,99                 | 7 358 477,95           | -                     | -                   | 32 689 017,94          |
| <b>Zmniejszenia</b>         | <b>(25 627 120,40)</b> | <b>(7 358 477,95)</b>         | <b>(19 690 519,21)</b> | <b>(3 313 500,51)</b> | <b>(25 786,00)</b>  | <b>(56 015 404,07)</b> |
| - sprzedaż                  | -                      | -                             | (19 690 519,21)        | (1 265 367,67)        | -                   | (20 955 886,88)        |
| - sprzedaż                  | -                      | -                             | -                      | -                     | (25 786,00)         | (25 786,00)            |
| - przeszacowanie            | -                      | -                             | -                      | (2 048 132,84)        | -                   | (2 048 132,84)         |
| - wyłączenie z konsolidacji | (296 580,41)           | -                             | -                      | -                     | -                   | (296 580,41)           |
| - przeniesienie             | (25 330 539,99)        | (7 358 477,95)                | -                      | -                     | -                   | (32 689 017,94)        |
| 31.12.2019                  | 54 527 373,69          | 77 153 157,80                 | 9 143 380,17           | 35 069 644,28         | 515 290,82          | 176 408 846,76         |

## 14 Odpisy aktualizujące wartość należności

|   |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
|   | 31.12.2019           | 31.12.2018           |
|   | zł                   | zł                   |
| Stan na początek roku                             | 22 110 044,70        | 24 155 486,76        |
| Zwiększenia                                       | 3 045 827,28         | 14 709,76            |
| Korekta uprzednio dokonanego odpisu (rozwiązanie) | (7 393,23)           | (2 060 151,82)       |
| <b>Stan na koniec roku</b>                        | <b>25 148 478,75</b> | <b>22 110 044,70</b> |

Grupa w 2019 roku dokonywała odpisów aktualizujących wartości pożyczek.

## 15 Inne należności krótkoterminowe

|              | Kaucje zabezpieczające płatności rat kredytu | Inne należności krótkoterminowe | Razem          |
|--------------|--|---------------------------------|----------------|
|              | zł   | zł                              | zł             |
| 01.01.2019   | 175 000,00                                   | 4 446 803,52                    | 4 621 803,52   |
| Zwiększenia  | -  | 4 270 696,39                    | 4 270 696,39   |
| - wpłata     | -  | 4 270 696,39                    | 4 270 696,39   |
| Zmniejszenia | -  | (4 425 370,00)                  | (4 425 370,00) |
| - zwrot      | -  | (4 425 370,00)                  | (4 425 370,00) |
| 31.12.2019   | 175 000,00                                   | 4 292 129,91                    | 4 467 129,91   |

Kwota 4 270 696,39 zł zwiększeń innych należności krótkoterminowych obejmuje:

- 2 900 000,00 zł. zapłacona kwota z tytułu przedwstępnej umowy nabycia udziałów w Spółce WAN 83 Sp. z o.o.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

## Inne należności krótkoterminowe cd.

- b. 1 365 000,00 zł. zapłacona kwota z tytułu umowy nabycia udziałów w Spółce WAN 48 Sp. z o.o. – zgonie z pkt. 5 umowy przeniesienie tytułu własności nastąpi z chwilą zapłaty całej ceny.
- c. 5 696,39 zł. pozostałe.

Kwota 4 425 370,00 zł zmniejszeń innych należności krótkoterminowych obejmuje:

- a. 4 400 000,00 zł.-umowa nabycia udziałów w Spółce SECRET II Sp. z o.o.
- b. 25 370,00 pozostałe należności.

## 16 Rozliczenia międzyokresowe czynne

|   | 31.12.2019          | 31.12.2018          |
|---|---------------------|---------------------|
|   | zł                  | zł                  |
| <b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne</b>   |                     |                     |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego           | 6 696 647,83        | 5 933 646,79        |
| Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (provizja) | -                   | 79 423,17           |
|   | <u>6 696 647,83</u> | <u>6 013 069,96</u> |
| <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne</b>  |                     |                     |
| Opłacone ubezpieczenia                                    | 68 236,33           | 134 585,72          |
| Prowizje do rozliczenia w czasie                          | 63 194,01           | 98 962,18           |
| Poniesione nakłady do rozliczenia w przyszłym okresie     | 2 424 109,68        | 2 084 629,19        |
| Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe           | 58 901,83           | 40 150,19           |
|   | <u>2 614 441,85</u> | <u>2 358 327,28</u> |
|   | <u>9 311 089,68</u> | <u>8 371 397,24</u> |

## 17 Kapitał zakładowy Jednostki dominującej

Kapitał zakładowy Jednostki dominującej na 31 grudnia 2019 r. składał się z 96 000 akcji o wartości nominalnej 100 zł każda.

Na 31 grudnia 2019 r. akcjonariuszami Jednostki dominującej byli:

| Nazwa akcjonariusza      | Liczba posiadanych akcji | Wartość nominalna posiadanych akcji<br>zł. | Typ posiadanych akcji | % posiadanych głosów |
|--------------------------|--------------------------|--|-----------------------|----------------------|
| 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%               |
|                          | <u>96.000</u>            | <u>9.600.000,00</u>                        |                       | <u>100,00%</u>       |

Sytuacja od strony Spółki dominującej przedstawia się następująco:

Zgodnie z postanowieniem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 06.12.2018 r., akcje WAN S.A. należące do GSS III Wolverine B.V. (24 000 akcji stanowiących 25% w kapitale zakładowym) w związku z koniecznością ich wykupu, powinny finalnie przejść na rzecz „Anwit” sp. z o.o. oraz „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. Udział przypadający na „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. został ustalony zgodnie z dotychczasową proporcją udziałów w kapitale zakładowym WAN S.A. posiadanym przez „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. oraz „Anwit” sp. z o.o.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

**Kapitał zakładowy Jednostki dominującej cd.**

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności, akcje WAN S.A., o których mowa powyżej przekazane zostały do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa Marcina Osiczko i akcje te zostaną wydane w odpowiedniej proporcji spółce „Anwit” Sp. z o.o. oraz spółce „W.A. Inwestycje” Sp. z o.o. po rozliczeniu ich ceny z GSS III Wolverine B.V.

Kapitał zakładowy WAN S.A. podzielony jest na 96.000 akcji z czego 72.000 akcji, stanowiące 75% w kapitale zakładowym, posiada „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. oraz „Anwit” sp. z o.o. Spośród tych akcji, „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. posiada 20.466 akcji, co stanowi 28,425% z 72.000 akcji posiadanych przez „Anwit” sp. z o.o. oraz „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. Z kolei spośród tych akcji, „Anwit” sp. z o.o. posiada 51.534 akcji, co stanowi 71,575% z 72.000 akcji posiadanych przez „Anwit” sp. z o.o. oraz „W.A. Inwestycje” sp. z o.o.

Aby zachować dotychczasową proporcję pomiędzy „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. a „Anwit” sp. z o.o. w kapitale zakładowym WAN S.A., „W.A. Inwestycje” powinno nabyć 6.822 akcji spośród 24.000 będących w posiadaniu GSS III Wolverine B.V. ( $24.000 \text{ akcji} * 28,425\% = 6.822 \text{ akcji}$ ), a spółka pod firmą „Anwit” powinna nabyć 17.178 akcji spośród 24.000 będących w posiadaniu GSS III Wolverine B.V. ( $24.000 \text{ akcji} * 71,575\% = 17.178 \text{ akcji}$ ).

Posiadanie ww. 6.822 a przez spółkę pod firmą „W.A. Inwestycje” Sp. z o.o. oraz 17.178 akcji przez spółkę pod firmą „Anwit” Sp. z o.o. nie zostało jeszcze przeniesione na rzecz „W.A. Inwestycje” sp. z o.o., i „Anwit” Sp. z o.o. w związku z tym w chwili obecnej nie jest wiadome, konkretnie które akcje (oznaczone konkretną serią i numerem) przejdą na rzecz „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. i „Anwit” Sp. z o.o., stąd zostały wskazane wszystkie 24.000 akcji GSS III Wolverine B.V. Niemniej jednak, „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. oraz „Anwit” sp. z o.o. roboczo zakładają, że na rzecz „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. przejdzie 3.000 akcji serii D o numerach od 002.001 do 005.000, oraz 3.822 akcji serii G o numerach od 017.179. do 021.000, a na rzecz „Anwit” sp. z o.o. przejdzie 17.178 akcji serii G o numerach od 000.001 do 017.178.

**18 Wynik finansowy netto**

Stratę za 2019 rok w wysokości 2 331 069,88 zł Grupa planuje pokryć zyskami lat przyszłych.

**19 Rezerwy na zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego – zmiany w ciągu roku obrotowego**

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Stan na 1.01.2019         | 29 244 243,34        |
| -Utworzone                | 3 396 474,15         |
| -Wykorzystane             | (1 668 724,07)       |
| -Rozwiązane               | (865 714,00)         |
| <b>Stan na 31.12.2019</b> | <b>30 106 279,42</b> |

**20 Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa według wymagalności**

| Kredyty i pożyczki        | 31.12.2019           | 31.12.2018           |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
|                           | zł                   | zł                   |
| • powyżej 1 roku do 3 lat | 63 348 479,62        | 75 707 078,86        |
| • powyżej 3 do 5 lat      | 5 055 859,11         | 15 080 796,47        |
| • powyżej 5 lat           | 7 533 935,38         | 7 687 392,34         |
|                           | <b>75 938 274,11</b> | <b>98 475 267,67</b> |

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

**21 Zobowiązania finansowe długoterminowe – charakterystyka instrumentów finansowych**

W 2019 r. nie pojawiły się nowe instrumenty finansowe.

**22 Zobowiązania krótkoterminowe**

|  | zł                    | zł                   |
|--|-----------------------|----------------------|
| <b>Zobowiązania finansowe krótkoterminowe</b>                    | <b>101 518 719,37</b> | <b>72 013 436,69</b> |
| - zobowiązania z tytułu kredytów - część krótkoterminowa         | 75 908 498,96         | 44 593 693,07        |
| - zobowiązania z pożyczek  | 1 580 271,23          | -                    |
| - zobowiązania z tytułu dostaw i usług                           | 11 962 656,72         | 10 268 568,44        |
| - zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń | 267 546,75            | 1 857 397,92         |
| - zaliczki otrzymane na poczet sprzedaży lokali mieszkalnych     | 7 593 501,20          | 12 572 774,11        |
| - otrzymane kaucje, inne   | 4 206 223,09          | 2 720 981,73         |
| - fundusze specjalne   | 21,42                 | 21,42                |

**23 Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych**

Koszty odsetek od zobowiązań finansowych wyniosły:

|  | 2019                | 2018                |
|--|---------------------|---------------------|
|  | zł                  | zł                  |
| • zapłacone odsetki od kredytów bankowych wyniosły | 3 996 682,88        | 3 793 827,86        |
| • pozostałe zapłacone odsetki                      | 49 106,22           | 34 370,88           |
| • zapłacone odsetki od pożyczek wyniosły           | 45 872,88           | 376 425,90          |
| • odsetki z tytułu wyceny kredytów i pożyczek      | 256 832,23          | 1 215 007,91        |
| • inne   | -                   | 6 373,98            |
|  | <u>4 348 494,21</u> | <u>5 426 006,53</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 | 256 832,23        | -                | -                |
| <b>Razem</b>  | <b>256 832,23</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>         |

**24 Przychody i koszty finansowe inne**

| Inne przychody finansowe                       | 2019                | 2018             |
|--|---------------------|------------------|
|  | zł                  | zł               |
| Wycena różnic kursowych od kredytów i pożyczek | 485 207,41          | -                |
| Dodatnie różnice kursowe                       | 796 031,84          | 63 958,88        |
| <b>Razem</b>                                   | <b>1 282 139,25</b> | <b>63 958,88</b> |

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

## Przychody i koszty finansowe inne cd.

| Inne koszty finansowe                          | 2019<br>zł          | 2018<br>zł          |
|--|---------------------|---------------------|
| Ujemne różnice kursowe                         | 0,00                | 800 340,59          |
| Inne koszty bankowe (provizje i opłaty)        | 348 461,16          | 347 039,45          |
| Różnice kursowe od kredytów i pożyczek         | 543 668,93          | 409 288,83          |
| Wycena różnic kursowych od kredytów i pożyczek | 139 732,01          | 1 647 142,16        |
| <b>Razem</b>                                   | <b>1 031 862,10</b> | <b>3 203 811,03</b> |

## 25 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Działalność Spółki 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 poniżej.

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

- Ryzyko walutowe

WAN S.A. prowadzi swoją działalność w ramach jednego kraju, Polski, w związku z czym ryzyko walutowe jest ograniczone. Jednak większość kredytów i pożyczek 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 wyrażona 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.

- Ryzyko cenowe

Spółka WAN S.A. jest narażona na ryzyko zmian cen nieruchomości i warunków ich wynajmu. Duże rozdrobnienie najemców oraz wieloletnie umowy najmu zabezpieczają Spółkę 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 Spółkę na ryzyko stopy procentowej w odniesieniu do przepływów pieniężnych. Większość kredytów Spółki zaciągnięta jest w EUR. W 2019 r. oprocentowanie na rynku EUR ustabilizowane było 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.

**Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)****Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym cd.**

Narażenie Spółki WAN S.A. 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 i narażona jest na wpływ wahań stóp procentowych obowiązujących na rynku na jej sytuację finansową i przepływy pieniężne.

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. Spółka 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. Opracowano 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 2019 r. ponad 90% środków pieniężnych Spółki WAN S.A. utrzymywane były w mBanku i Alior Banku posiadającymi zewnętrzną rating kredytowy „A-” i „B”, wyznaczonych przez międzynarodową agencję ratingową Fitch Ratings Agency (ocenianych zgodnie z ratingami kredytów długoterminowych).

- Jakość kredytowa aktywów finansowych

Z uwagi na charakter działalności Spółki, 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 doświadczonych i dobrze znanych 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                            | 2019                 | 2018                 |
|---|----------------------|----------------------|
|   | zł                   | zł                   |
| Przychody ze sprzedaży produktów            | 20 951 313,10        | 22 521 108,17        |
| Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów | 29 906 730,10        | 49 322 473,72        |
| <b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>        | <b>50 858 043,20</b> | <b>71 843 581,89</b> |

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                                     | 2019                | 2018                 |
|---|---------------------|----------------------|
|   | zł                  | zł                   |
| Wyceny nieruchomości  | 3 148 974,19        | 11 232 096,77        |
| Naliczone kary, odszkodowania                                 | 4 527 436,00        | 1 963 669,22         |
| Rozwiązanie rezerw i odpisów aktualizujących                  | 1 969,23            | 1 151 024,65         |
| Zwroty kosztów sądowych                                       | 8 456,77            | 4 132,89             |
| Roczne korekty VAT w związku ze zmianą proporcji              | -                   | 283 141,00           |
| Pozostałe przychody operacyjne                                | 110 830,02          | 66 324,07            |
| <u>Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</u> | <u>59 717,54</u>    | <u>434 989,39</u>    |
| <b>Razem</b>  | <b>7 857 383,75</b> | <b>15 135 377,99</b> |

| Inne koszty operacyjne                                   | 2019                | 2018                |
|--|---------------------|---------------------|
|  | zł                  | zł                  |
| Odpis wartości firmy                                     | 2 169 362,25        | 1 290 562,25        |
| Roczne korekty VAT w związku ze zmianą proporcji         | 132 682,00          | -                   |
| Odpisy aktualizujące należności                          | 3 045 827,28        | 15 692,12           |
| Odpisy aktualizujące zapasy                              | 1 942 651,56        | -                   |
| Oplaty sądowe i komornicze                               | 34 362,17           | 224 627,18          |
| Kary   | 560 481,08          | -                   |
| Utworzenie rezerw  | 695 000,00          | 408 930,71          |
| Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | -                   | 121 364,13          |
| <u>Pozostałe koszty operacyjne</u>                       | <u>2 438,15</u>     | <u>73 913,56</u>    |
| <b>Razem</b>   | <b>8 582 804,49</b> | <b>2 135 089,95</b> |

**28 Podatek dochodowy**

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

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.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

## 29 Podatek odroczony

|  | 31.12.2019                  | 31.12.2018                  |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Dodatnie różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów, a ich wartością podatkową, w tym:</b>         |                             |                             |
|  | <b>zł</b>                   | <b>zł</b>                   |
| 1 Wycena nieruchomości   | 140 168 324,32              | 135 332 112,38              |
| 2 Wycena odsetek od kredytów i pożyczek  | 37 973,68                   | 142 600,00                  |
| 3 Wycena kaucji zabezpieczających płatności rat kredytów   | 10 278,95                   | 212 231,58                  |
| 4 Kary umowne  | 14 570 846,32               | 14 570 846,11               |
| 5 Wynik na wniesieniu aportu w postaci ZCP   | 2 963 115,79                | 2 963 115,79                |
| 6 Wycena różnic kursowych pozostałych  | 609 873,68                  | 696 164,37                  |
| 7 Wycena odsetek od kredytu DnB Nord   | 93 689,47                   | -                           |
| Razem dodatnie różnice przejściowe   | <u>158 454 102,21</u>       | <u>153 917 070,23</u>       |
| <b>Rezerwa na podatek dochodowy odroczony (według stawki (19%))</b>  | <b><u>30 106 279,42</u></b> | <b><u>29 244 243,34</u></b> |
| <b>Ujemne różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową, w tym:</b> |                             |                             |
|  | <b>31.12.2019</b>           | <b>31.12.2018</b>           |
| 1 Wycena nieruchomości   | 1 650 294,74                | 3 016 200,00                |
| Wycena wartość podatkowa przedmiotu leasingu w WAN   |                             |                             |
| 2 LEASING Sp. z o.o.   | 6 648 709,63                | 6 307 464,53                |
| 3 Odpisy aktualizujące pozostałe   | 4 359 356,32                | 2 264 178,95                |
| 4 Koszty badania sprawozdania, wycen, pozostałe  | 198 289,47                  | 170 000,00                  |
| 5 Odpisy aktualizujące należności  | 11 542 851,37               | 11 542 851,36               |
| 6 Wycena rezerw na przyszłe koszty   | 532 698,06                  | 363 094,74                  |
| 7 Prowizje bankowe opłacone za cały okres kredytowania   | 63 700,00                   | 136 050,00                  |
| 8 Wycena odsetek od kredytów i pożyczek  | 2 806 478,95                | 2 911 500,01                |
| 9 Wycena pożyczek udzielonych pozostałym podmiotom   | 8 036,84                    | -                           |
| 10 Wycena różnic kursowych od kredytów   | 362 694,74                  | 4 518 380,36                |
| 11 Korekty konsolidacyjne  | 9 165 582,16                | -                           |
| Razem ujemne różnice przejściowe   | <u>37 338 692,27</u>        | <u>31 229 719,95</u>        |
| <b>Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego (19%)</b>   | <b><u>7 094 351,53</u></b>  | <b><u>5 933 646,79</u></b>  |

## 30 Struktura środków pieniężnych dla potrzeb skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

|   | 31.12.2019                 | 31.12.2018                  |
|---|----------------------------|-----------------------------|
|   | <b>zł</b>                  | <b>zł</b>                   |
| Środki pieniężne w kasie  | 342 599,51                 | 103 794,94                  |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych  | 8 801 413,14               | 16 747 223,33               |
| Inne środki pieniężne   | 33 731,30                  | 1 021 992,92                |
|   | <u>9 177 743,95</u>        | <u>17 873 011,19</u>        |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych | -                          | -                           |
| <b>Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych</b>   | <b><u>9 177 743,95</u></b> | <b><u>17 873 011,19</u></b> |

## 31 Działalność zaniechana

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

## 32 Zobowiązania warunkowe

WAN S.A.

| Nieruchomość                            |                        | Zabezpieczenie  |
|---|------------------------|---|
| <u>Warszawa, Aleja Jana Pawła II 80</u> | VII, VIII, 3, 157, 158 | hipoteka łączna umowna do kwoty <b>19.650.000,00 (dziewiętnaście milionów sześćset pięćdziesiąt tysięcy) euro</b> na rzecz mBanku S.A. jako zabezpieczenie kredytu z dnia 17 listopada 2015 roku            |
|   |                        | hipoteka łączna umowna do kwoty <b>7.740.000,00 (siedem milionów siedemset czterdzieści tysięcy) złotych</b> na rzecz mBanku S.A. z tytułu Umowy Hedgingowej do umowy kredytu z dnia 17 listopada 2015 roku |
|   |                        | hipoteka łączna umowna do kwoty <b>18.000.000,00 (dwanaście milionów) złotych</b> na rzecz mBanku S.A. z tytułu Umowy Kredytowej Umbrella Facility  |
| <u>Warszawa, Czerniowiecka 9</u>        | I                      | hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 EUR; hipoteka kaucyjna do kwoty 50.000,00 EUR; na rzecz Banku mBank S.A. - kredyt   |
|   | II                     | hipoteka zwykła w kwocie 600.000,00 EUR; hipoteka kaucyjna do kwoty 60.000,00 EUR; na rzecz Banku mBank S.A. - kredyt   |
|   | III                    | hipoteka zwykła w kwocie 250.000,00 EUR; hipoteka kaucyjna do kwoty 25.000,00 EUR; na rzecz Banku mBank S.A. - kredyt   |
|   | IV                     | hipoteka zwykła w kwocie 600.000,00 EUR; hipoteka kaucyjna do kwoty 60.000,00 EUR; na rzecz Banku mBank S.A. - kredyt   |
|   | V                      | hipoteka zwykła w kwocie 600.000,00 EUR; hipoteka kaucyjna do kwoty 60.000,00 EUR; na rzecz Banku mBank S.A. - kredyt   |
|   | VI                     | hipoteka zwykła w kwocie 530.000,00 EUR; hipoteka kaucyjna do kwoty 53.000,00 EUR; na rzecz Banku mBank S.A. - kredyt   |
|   | VII                    | hipoteka zwykła w kwocie 80.000,00 EUR; hipoteka kaucyjna do kwoty 8.000,00 EUR; na rzecz Banku mBank S.A. - kredyt   |
| <u>Warszawa, Hanki Czaki 2/4</u>        | lok. 1,106,57          | hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 9.295.500,00 PLN; na rzecz Alior Bank - kredyt  |

Budowa, Warszawa, Marymoncka 8 – hipoteka umowna do kwoty 34 000 000,00 zł (trzydzieści cztery miliony złotych) na rzecz mBank S.A.

Kraków ul. Górników 54 lok. 1 – hipoteka umowna do kwoty 37 097,64 zł współrealizacja inwestycji drogowej

## Zobowiązania warunkowe cd.

|  |  |                |
|--|--|----------------|
| WAN TRADE i WAN LEASING Sp. z o.o.<br><br>Al. Jana Pawła II lok.17, 10, 10A, 11, 11A, 12, 12A, V, VI | hipoteka łączna umowna do kwoty 19.650.000,00 (dziewiętnaście milionów sześćset pięćdziesiąt tysięcy) euro na rzecz mBanku S.A. jako zabezpieczenie kredytu z dnia 17 listopada 2015 roku<br><br>hipoteka łączna umowna do kwoty 7.740.000,00 (siedem milionów siedemset czterdzieści tysięcy) złotych na rzecz mBanku S.A. z tytułu Umowy Hedgingowej do umowy kredytu z dnia 17 listopada 2015 roku<br><br>hipoteka łączna umowna do kwoty 18.000.000,00 (dwanaście milionów) złotych na rzecz mBanku S.A. z tytułu Umowy Kredytowej Umbrella Facility |                |
| WAN 35 Sp. z o.o.- Warszawa, Hanki Czaki 2 i 4   | hipoteka umowna łączna   | 6 300 000 EUR  |
| WAN 2 Sp. z o.o. - Warszawa, Taneczna 30   | hipoteka umowna  | 4 950 000 EUR  |
| WAN 20 Sp. z o.o. - Warszawa, Al. Jerozolimskie 214  | hipoteka kaucyjna  | 8 710 000 PLN  |
| WAN 26 Sp. z o.o. - Pruszków, Przejazdowa 58   | hipoteka umowna  | 7 650 000 EUR  |
| WAN 44 Sp. z o.o. - Gdańsk, Okopowa 7  | hipoteka łączna zwykła   | 7 200 000 EUR  |
|  | hipoteka łączna kaucyjna   | 1 000 000 EUR  |
| WAN 84 Sp. z o.o. - Warszawa, Dąbrowskiego 45  | hipoteka umowna  | 2 775 000 EUR  |
|  |  | 1 500 000 PLN  |
| WAN 83 Sp. z o.o. - Łódź, Biegunowa  | hipoteka umowna  | 42 000 000 PLN |

**33 Wspólne przedsięwzięcia niepodlegające konsolidacji**

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

**34 Umowy nieuwzględnione w bilansie**

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

**35 Wydarzenia po dniu bilansowym**

W ocenie Zarządu podstawowym czynnikiem ryzyka, mogącym mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki w roku 2020, jest pandemia związana z rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19, a przede wszystkim skutki związane z komunikatem Prezesa Rady Ministrów dotyczącego stanu zagrożenia epidemicznego w kraju oraz licznych wskazań Głównego Inspektora Sanitarnego i wydanych w związku z tym aktów prawnych. Skutkiem zaistniałej sytuacji może być pogorszenie sytuacji makroekonomicznej i spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego w Polsce i na całym świecie, a w konsekwencji spadek poziomu inwestycji przedsiębiorstw i obniżenie popytu na usługi Spółki.

Kierownictwo nadal będzie monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

**36** **Zatrudnienie**

Zatrudnienie w poszczególnych grupach zawodowych na dzień 31.12.2019 r. wyniosło:

|                                | <b>2019</b>        | <b>2018</b>        |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                | <b>Liczba osób</b> | <b>Liczba osób</b> |
| Pozostali                      | -                  | -                  |
| Stanowiska nierobotnicze       | 25                 | 29                 |
| <b>Przeciętne zatrudnienie</b> | <b>25</b>          | <b>29</b>          |

**37** **Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej**

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

|                                    | <b>2 019</b>      | <b>2 018</b>      |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                    | zł                | zł                |
| WAN S.A. – Prezes Zarządu          | 372 000,00        | 371 479,45        |
| WAN 28 Sp. z o.o. - Prezes Zarządu | 171 000,00        | 216 000,00        |
|                                    | <b>543 000,00</b> | <b>587 479,45</b> |

\*w okresie objętym konsolidacją

Rada Nadzorcza nie pobiera wynagrodzenia z tytułu umowy o pracę.

**38** **Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących**

W 2019 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 S.A. w kwocie 134 400,00 zł.
  - WAN 20 Sp. z o.o. w kwocie 2 400,00 zł.
  - WAN 44 Sp. z o.o. w kwocie 1 143,00 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.
- ANRA Rafał Anyszka, której właścicielem jest Pan Rafał Anyszka, świadczył usługi na rzecz:
  - WAN S.A. w kwocie 132 000,00 zł
  - WAN 83 Sp. z o.o. w kwocie 216 000,00 zł.

**39** **Transakcje z jednostkami powiązanymi**

|  | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | zł                | zł                |
| Należności z tytułu dostaw i usług     | 681 538,01        | 706 069,65        |
| Przychody z tytułu sprzedaży produktów | 1 808 514,38      | 1 777 158,12      |

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

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

**40 Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych**

|   | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>zł</b>         | <b>zł</b>         |
| 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-        |
| <b>Razem</b>  | <b>210 000,00</b> | <b>210 000,00</b> |

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

**41 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.