

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

**Informacja dodatkowa
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

1. 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	17 557,16	13 185 105,72	8 075 658,64	55,54	7.965 udziałów o łącznej wartości 7.965.000 zł.
2.	„WAN-OKNA” Sp. z o.o.	Warszawa	50 000,00	54 124,46	2 411 113,78	2 411 113,81	100	100 udziałów o łącznej wartości 50.000,00 zł.
3.	„WAN 2” Sp. z o.o.	Warszawa	10 677 000,00	910 763,25	12 698 711,33	12 695 204,33	100	213.540 udziałów o łącznej wartości 10.677.000,00 zł.
4.	„WAN 26” Sp. z o.o.	Warszawa	30 755 950,00	2 294 858,48	31 324 422,81	31 317 834,81	100	615.119 udziałów o łącznej wartości 30.755.950 zł.
5.	„WAN 28” Sp. z o.o.	Warszawa	8 220 000,00	-847 792,31	5 695 458,43	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	-86 209,19	5 273 195,98	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	578 502,60	14 005 383,56	10 454 057,77	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	1 197 235,83	10 696 335,24	10 737 838,24	100	174.580 udziałów o łącznej wartości 8.729.000,00 zł.
9.	„WAN-LEASING” Sp. z o.o.	Warszawa	14 808 000,00	1 442 591,92	15 103 320,50	15 176 854,31	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	157 929,67	1 415 740,30	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	-3 279 076,36	64 238 252,00	56 102 242,90	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	1 784 446,41	7 558 410,53	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	-348 070,66	9 838 943,13	9 810 410,19	99,72	87.751 udziałów o łącznej wartości 4.387.550,00 zł.
14.	„NAW” Sp. z o.o.	Warszawa	2 353 000,00	13 523,19	2 506 601,05	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	-218 112,36	609 578,19	827 690,55	100	9.100 udziałów o łącznej wartości 910.000,00 zł.
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2020 roku						178 768 894,71		

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	17 557,16	13 185 105,72	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	578 502,60	14 005 383,56	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	-3 279 076,36	64 238 252,00	7 865 577,97	12,28	137.950 udziałów o łącznej wartości 6.897.500,00 zł.
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2020 roku						15 881 468,43		

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

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	2 847 563,14	2 745 120,14	4 444 984,00	50,83%	61 udziałów o łącznej wartości 3.050,00 zł
2.	„WAN 82” Sp. z o.o.	Warszawa	29 000,00	6 473,31	-144 995,84	16 665,00	51	296 udziałów o łącznej wartości 14.800,00 zł
3.	WAN-Stal Sp. z o.o.	Warszawa	100 000,00	-43 546,76	29 468,49	53 974,90	50,05%	1.001 udziałów o łącznej wartości 50.050,00 zł
4	„WAN 83” Sp. z o.o.	Warszawa	560 000,00	1 784 446,41	755 841,53	4 648 299,04	25,00%	2.800 udziałów o łącznej wartości 140.000,00 zł
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2020 roku						9 163 922,94		

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	564 916,42	11 286 902,13	6 293 038,00	50	120.100 udziałów o łącznej wartości 6.005.000,00 zł.
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2020 roku						6 293 038,00		

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	17 557,16	13 185 105,72	73 313,00	0,5	72 udziały o łącznej wartości 72.000,00 zł
2.	WAN 17 Sp. z o.o.	Warszawa	5 310 000,00	-86 209,19	5 273 195,98	28 974,00	0,53	562 udziały o łącznej wartości 28.100,00 zł
3.	WAN 48 Sp. z o.o.	Warszawa	4 400 000,00	-348 070,66	9 838 943,13	10 794,00	0,23	200 udziałów o łącznej wartości 10.000,00 zł
4.	WAN Leasing Sp. z o.o.	Warszawa	14 808 000,00	1 442 591,92	15 103 320,50	4 806,00	0,01	1 udział o łącznej wartości 500,00 zł
5.	WAN-TRADE Sp. z o.o.	Warszawa	1 265 000,00	157 929,67	1 415 740,30	12 955,00	0,09	12 udziałów o łącznej wartości 12.000,00 zł
6.	WAN 24 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000,00	126 625,15	6 507 876,55	6 381 251,00	100	100 udziałów o łącznej wartości 5.000,00 zł
7.	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	12 010 000,00	564 916,42	11 286 902,13	6 129 172,00	50	120.100 udziałów o łącznej wartości 6.005.000,00 zł.
8.	„WAN 20” Sp. z o.o.	Warszawa	6 853 950,00	578 502,60	14 005 383,56	10 454 057,77	0,10	617 udziałów o łącznej wartości 713.100,00 zł.
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2020 roku						23 095 322,77		

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	1 784 446,41	755 841,53	17 233 689,60	75%	8.400 udziałów o łącznej wartości 420.000,00 zł.
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2020 roku						17 233 689,60		

poprzez „WAN 44” 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 35” Sp. z o.o.	Warszawa	11 660 000,00	405 518,33	12 065 518,33	11 660 480,00	100	233.200 udziałów o łącznej wartości 11.660.000,00 zł.
	„WAN 17” Sp. z o.o.	Warszawa	5 310 000,00	647,05	5 359 405,17	2 500 669,12	47,08	50.000 udziałów o łącznej wartości 2.500.000,00 zł.
	„WAN 4” Sp. z o.o.	Warszawa	70 000,00	-148 327,27	10 397 311,01	72 114,00	75	1.400 udziałów o łącznej wartości 70.000,00 zł.
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2020 roku						14 233 263,12		

Dodatkowe informacje i objaśnienia

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

	2020	2019
	zł	zł
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu		
Kurs wymiany USD na PLN	3,7584	3,7977
Kurs wymiany EUR na PLN	4,6148	4,2585
Kurs wymiany CHF na PLN	4,2641	3,9213

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.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)**6. Wartość firmy****WAN 83 Sp. z o.o.**

W dniu 12 stycznia 2017 roku Grupa nabyła 71% kapitału podstawowego w Spółce 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. przedstawiały się następująco:

WAN 83 Sp. z o.o. 81%

Cena nabycia 2017 roku	17 233 689,60
Wartość godziwa nabytych aktywów netto przypadająca na Grupę	10 780 878,34
Wartość firmy	6 452 811,26

Wyszczególnienie**Wartość godziwa**

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

Wyszczególnienie

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

Aktywa netto przypadające na Grupę	10 780 878,34
Cena nabycia	17 233 811,26
Wartość firmy na dzień nabycia	6 452 932,92

Wartość firmy odpis za 2017 rok	1 290 562,25
Wartość firmy odpis za 2018 rok	1 290 562,25
Wartość firmy odpis za 2019 rok	1 290 562,25
Wartość firmy odpis za 2020 rok	1 290 562,25
Wartość firmy stan na 31.12.2020 r	1 290 683,92

WAN 83 Sp. z o.o. 29%

Cena nabycia w 2020 roku	4 648 299,04
Wartość godziwa nabytych aktywów netto przypadająca na Grupę	268 579,50
Wartość firmy na dzień nabycia	4 379 719,54

Wyszczególnienie**Wartość godziwa**

Rzeczowe aktywa trwałe	65 866,67
Zapasy	24 116 278,59
Należności	4 550 958,42
Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 173 329,44
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	(29 980 296,91)
Przejęte aktywa netto	926 136,21

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Wyszczególnienie

Aktywa netto nabytej spółki po przeszacowaniu	926 136,21
Procentowy udział mniejszości	29%
Aktywa netto przypadające na mniejszość	268 579,50

Aktywa netto przypadające na Grupę	268 579,50
Cena nabycia	4 648 299,04
Wartość firmy na dzień nabycia	4 379 719,54

Wartość firmy odpis za 2020 rok	656 957,93
Wartość firmy stan na 31.12.2020 r	3 722 761,61

Secret II Sp. z o.o.

Cena nabycia	4 444 862,34
Wartość godziwa nabytych aktywów netto przypadająca na Grupę	50 984,00
Wartość firmy	4 393 878,34

Wyszczególnienie**Wartość godziwa**

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)
Przejęte aktywa netto	-53 768,49

Wyszczególnienie

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

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

Wartość firmy odpis za 2019 rok	878 800,00
Wartość firmy odpis za 2020 rok	878 800,00

Wartość firmy stan na 31.12.2020 r	2 636 278,34
---	---------------------

Razem wartość firmy na konsolidacji	7 649 723,87
--	---------------------

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

		Inne wartości niematerialne i prawne zł
Wartość brutto na	1.1.2020	24 620,30
Zwiększenia:		-
- nabycie		-
Zmniejszenia		-
Wartość brutto na	31.12.2020	24 620,30
Umorzenie na	1.1.2020	16 495,30
Zwiększenia		7 500,00
- amortyzacja		7 500,00
Zmniejszenia:		-
Umorzenie na	31.12.2020	23 995,30
Stan na	1.1.2020	9 620,30
Stan na	31.12.2020	625,00

8. Rzeczowe aktywa trwałe – zmiany w ciągu roku obrotowego

		Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) zł	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej zł	Urządzenia techniczne i maszyny zł	Środki transportu zł	Inne środki trwałe zł	Razem zł
Wartość brutto na	1.1.2020	38 342,44	198 055,97	1 078 827,19	292 306,40	1 558 949,50	3 166 481,50
Zwiększenia:		-	-	1 294,72	800 000,00	170 000,00	971 294,72
- nabycie		-	-	1 294,72	800 000,00	170 000,00	971 294,72
Zmniejszenia:		-	-	(3 620,00)	(47 715,10)	-	(51 335,10)
- sprzedaż		-	-	(3 620,00)	(47 715,10)	-	(51 335,10)
Wartość brutto na	31.12.2020	38 342,44	198 055,97	1 076 501,91	1 044 591,30	1 728 949,50	4 086 441,12
Umorzenie na	1.1.2020	-	83 760,91	916 227,13	111 521,79	562 980,49	1 674 490,32
Zwiększenia:		-	31 551,40	55 005,14	58 029,31	75 697,11	220 282,96
- amortyzacja		-	31 551,40	55 005,14	58 029,31	75 697,11	220 282,96
Zmniejszenia:		-	-	(3 620,00)	(47 715,10)	-	(51 335,10)
- sprzedaż		-	-	(3 620,00)	(47 715,10)	-	(51 335,10)
Umorzenie na	31.12.2020	-	115 312,31	960 847,27	121 836,00	638 677,60	1 836 673,18
Stan na	1.1.2020	38 342,44	114 295,06	162 600,06	180 784,61	995 969,01	1 491 991,18
Stan na	31.12.2020	38 342,44	82 743,66	115 654,64	922 755,30	1 090 271,90	2 249 767,94

8 Rzeczowe aktywa trwałe – według tytułów własności

	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
Środki trwałe własne	2 249 767,94	1 491 991,18
Razem środki trwałe w ewidencji bilansowej	2 249 767,94	1 491 991,18
	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
Środki trwałe używane na podstawie umowy leasingu finansowego	1 127 497,34	838 878,45
Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych używanych na podstawie umów leasingowych	1 127 497,34	838 878,45

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.

Rzeczowe aktywa trwałe – według tytułów własności c.d.

Stan gruntów użytkowanych wieczystie	Stan 31.12.2020 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

9 Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym również nieruchomości, w roku bieżącym wyniosły 1 856 492,72 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- mości	Udziały i akcje	Pożyczki udzielone w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	Pożyczki udzielone w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długotermini- nowe	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł	zł
Stan na 01.01.2020	329 287 717,97	88 880,00	2 670 350,71	-	1 181 989,73	333 228 938,41
Zwiększenia	13 226 261,28	-	7 306,20	84 842,14	-	13 318 409,62
- przeszacowanie	11 241 063,28	-	7 306,20	-	-	11 248 369,48
- udzielenie/nabycie	885 198,00	-	-	-	-	885 198,00
- przeniesienie	1 100 000,00	-	-	84 842,14	-	1 184 842,14
Zmniejszenia	-	-	(1 619 704,06)	-	(9 544,50)	(1 629 248,56)
- przeszacowanie	-	-	(1 534 861,92)	-	-	(1 534 861,92)
- sprzedaż/spłata	-	-	-	-	(9 544,50)	(9 544,50)
- przeniesienie	-	-	(84 842,14)	-	-	(84 842,14)
Stan na 31.12.2020	342 513 979,25	88 880,00	1 057 952,85	84 842,14	1 172 445,23	344 918 099,47

11 Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują: lokaty bankowe i środki zgromadzone na rachunkach bankowych w łącznej kwocie 34 022 620,90 zł. oraz udzielone pożyczki w wysokości 1 238 801,45 zł.

Udzielone pożyczki

	zł
Stan na 01.01.2020	1 047 817,00
Zwiększenia	1 175 114,83
- udzielenie	1 175 114,83
Zmniejszenia	(984 130,38)
- przeszacowanie	(1 807,37)
- spłata	(982 323,01)
Stan na 31.12.2020	1 238 801,45

12 Zapasy

	31.12.2020 zł	31.12.2019 zł
Materiały		
Troszkowo gm. Bisztynek	1 561 756,00	1 561 756,00
Milanówek, ul. Ludna	574 820,00	574 820,00
Kraków, ul. Powstańców Śląskich	4 154 956,64	4 150 180,00
Langiewicza/Łąkowa Mińsk Mazowiecki	3 500 000,00	3 494 116,13
Adamowice działka nr 89, gm.Mszczonów	4 207 250,00	4 206 500,00
Adamowice działka nr 90, gm.Mszczonów	2 312 325,59	2 311 575,59
Wola Pękoszewska, gm.Kowiesy	6 943 108,00	6 941 608,00
Pieńki Osuchowskie, gm.Mszczonów	4 207 250,00	4 817 584,45
Chrzczonowice gm. Kowiesy	1 762 150,00	1 760 650,00
Chrzczonowice, gm.Kowiesy	3 523 778,80	3 521 678,80
Cisówka, gm.Stanisławów	229 099,74	229 099,74
Warszawa, Herbowia	756 929,13	757 197,17
Niepiekła gm. Załuski	1 790 000,00	1 790 000,00
Węgorzewo ul. Mała 5	3 439 827,08	3 395 827,08
Węgorzewo , ul. 3 Maja	62 025,00	62 025,00
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
Warszawa, ul Poleczki	1 769 110,00	1 759 110,00
Kraków,ul. Nartutowicza 23	523 302,00	503 302,00
Warszawa, ul Sporna	3 205 440,00	2 560 840,40
Pęchery, Łbiska	311 332,00	-
Razem	54 963 963,31	54 527 373,69
Towary	31.12.2020	31.12.2019
Płock, ul. Popłacińska 42	22 320 557,77	22 320 557,58
Warszawa, ul Hanki Czaki 2 lokale mieszkalne	6 103 562,01	5 813 562,01
Park Chojnów Solec ul. Anyżkowa	451 556,00	1 127 168,17
Węgorzewo ul. Mała 6 lokale mieszkalne	2 268 563,61	2 875 361,56
Węgorzewo ul. Mała 6 lokale usługowe	2 704 450,00	2 700 904,00
Pozostałe	232 090,77	232 090,77
	34 080 780,16	35 069 644,09
Produkty i produkty w toku	31.12.2020	31.12.2019
Łódź ul Biegunowa etap II, III, IV (w tym alokacja ceny nabycia spółki posiadającej zapas w wysokości 14 657 230,76 zł.)	51 281 787,72	34 002 973,87
Warszawa, Marymoncka 8	9 724 062,61	8 549 405,45
Kraków, Apartamenty Snycerska	-	10 090 778,48
Warszawa ul. Dzika	24 510 169,00	24 510 000,00
Razem	85 516 019,33	77 153 157,80

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

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Zapasy cd.

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.

Podobną skargę złożył również Wojewoda Mazowiecki.

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 Naczelny Sąd Administracyjny bez wyznaczania rozprawy. W skardze kasacyjnej zarzucono naruszenie prawa materialnego i przepisów postępowania mogących mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

W najbliższym czasie spodziewane jest wyznaczenie przez NSA terminu posiedzenia, na którym zostaną rozpoznane przedmiotowe skargi WAN SA i Wojewody Mazowieckiego.

Produkty gotowe	31.12.2020	31.12.2019
Łódź ul Biegunowa etap I	-	4 071 821,96
Kraków, Apartamenty Snycerska	4 325 465,25	-
Kraków, Apartamenty Wielicka I etap	3 057 853,63	5 071 558,21
Razem	7 383 318,88	9 143 380,17

Zaliczki na dostawy	31.12.2020	31.12.2019
Pozostałe zaliczki na dostawy	18 715,82	515 290,82
Razem	18 715,82	515 290,82

Nakłady poniesione w 2020 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
01.01.2019	79 958 784,01	34 265 871,66	11 384 642,95	38 304 890,79	308 195,62	164 222 385,03
Zwiększenia	195 710,08	50 245 764,09	17 449 256,43	78 254,00	232 881,20	68 201 865,80
- 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
Zmniejszenia	(25 627 120,40)	(7 358 477,95)	(19 690 519,21)	(3 313 500,51)	(25 786,00)	(56 015 404,07)
- 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

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

13 Odpisy aktualizujące wartość należności

	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
Stan na początek roku	25 148 478,75	22 110 044,70
Zwiększenia	124 340,66	3 045 827,28
Korekta uprzednio dokonanej odpisu (rozwiązanie)	(327 843,71)	(7 393,23)
Stan na koniec roku	24 944 975,70	25 148 478,75

Grupa w 2020 roku dokonywała odpisów aktualizujących wartości należności.

14 Inne należności krótkoterminowe

	Kaucje zabezpieczające płatności rat kredytu	Inne należności krótkoterminowe	Razem
	zł	zł	zł
Stan na 01.01.2020	175 000,00	4 292 129,91	4 467 129,91
Zwiększenia	-	4 852,90	4 852,90
- wpłata	-	4 852,90	4 852,90
Zmniejszenia	-	(2 900 000,00)	(2 900 000,00)
Stan na 31.12.2020	175 000,00	1 396 982,81	1 571 982,81

Kwota 4 852,90 zł zwiększeń innych należności krótkoterminowych obejmuje pozostałe należności.
Kwota 2 900 000,00 zł zmniejszeń innych należności krótkoterminowych obejmuje zapłaconą w 2019 roku kwotę z tytułu przedwstępnej umowy nabycia udziałów w Spółce WAN 83 Sp. z o.o.

15 Rozliczenia międzyokresowe czynne

	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 794 177,87	7 094 351,53
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (provizja)	-	-
	8 794 177,87	7 094 351,53
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne		
Oплаcone ubezpieczenia	74 151,64	68 236,33
Prowizje do rozliczenia w czasie	-	63 194,01
Poniesione nakłady do rozliczenia w przyszłym okresie	2 626 067,68	2 424 109,68
Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	58 901,83
	2 700 219,32	2 614 441,85
	11 494 397,19	9 708 793,38

16 Kapitał zakładowy Jednostki dominującej

Kapitał zakładowy Jednostki dominującej na 31 grudnia 2020 r. składał się z 96 000 akcji o wartości nominalnej 100 zł każda.

Na 31 grudnia 2020 r. akcjonariuszami Jednostki dominującej byli:

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji zł.	Typ posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Anwit Sp. z o.o. w restrukturyzacji	51.534	5.153.400	Zwykłe	53,68%
WA Inwestycje Sp. z o.o. w restrukturyzacji	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%

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, przejdą, po rozliczeniu ich ceny, finalnie na rzecz „Anwit” sp. z o.o. w restrukturyzacji oraz „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. w restrukturyzacji. Udział przypadający na „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. w restrukturyzacji i „Anwit” Sp. z o.o. w restrukturyzacji został ustalony zgodnie z dotychczasową proporcją udziałów w kapitale zakładowym WAN S.A. posiadanym przez „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. w restrukturyzacji oraz „Anwit” sp. z o.o. w restrukturyzacji.

Aby zachować dotychczasową proporcję podziału akcji pomiędzy „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. w restrukturyzacji a „Anwit” sp. z o.o. w restrukturyzacji w kapitale zakładowym WAN S.A., „W.A. Inwestycje” Sp. z o.o. w restrukturyzacji powinno nabyć 6.822 akcji spośród 24.000 będących w posiadaniu GSS III Wolverine B.V. (24.000 akcji * 28,425% =

6.822 akcji), a spółka pod firmą „Anwit Sp. z o.o. w restrukturyzacji” powinna nabyć 17.178 akcji spośród 24.000 będących w posiadaniu GSS III Wolverine B.V. (24.000 akcji * 71,575 % = 17.178 akcji). Docelowo, w wyniku wykonania układu, Anwit Sp. z o.o. w restrukturyzacji będzie posiadał łącznie 68.712 akcji, tj. 71,58 % kapitału zakładowego WAN S.A, zaś „W.A. Inwestycje” Sp. z o. o. w restrukturyzacji będzie posiadał 6.822 akcji, tj. 28,42 % kapitału zakładowego WAN S.A.

Powyższa struktura akcjonariatu będzie miała miejsce podczas Zamknięcia 1, na którym akcje zostaną przeniesione, czyli w 7 dni po uprawomocnieniu postanowienia Sądu restrukturyzacyjnego z dnia 25 stycznia 2021 r. o przyjęciu układów Anwit Sp. z o.o. w restrukturyzacji i WA Inwestycje Sp. z o.o. w restrukturyzacji. Na dzień sporządzenia noty postanowienie nie jest jeszcze prawomocne, zostały złożone wnioski o sprostowanie oczywistych omyłek pisarskich.

Zgodnie z postanowieniem o zatwierdzeniu układu cena wykupu została ustalona w zależności od terminu wykonania układu – jeśli układ zostanie wykonany w ciągu 6 miesięcy, wówczas cena wykupu stanowić będzie kwotę 25.4 mln euro lub 30 mln euro jeśli układ będzie wykonany w terminie 2 lat i 6 miesięcy.

W ramach wykonania układu źródłem zaspokojenia wierzycieli w pierwszej kolejności będzie emisja obligacji przez WAN S.A., w tym zakresie zostały podpisane umowy z doradcami finansowymi oraz doradcami prawnymi, finalizowana jest oferta prywatna, a także zbycie środków trwałych należących do Grupy WAN, w tym udziałów w spółkach nieruchomościowych.

W dniu 26.02.2021 akcje Spółki „WAN S.A.” zostały zdeponowane w mBank zgodnie z umową o prowadzenie rejestru akcjonariuszy i zgodnie z prawem w dniu 01.03.2021 zostały zdematerializowane.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

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

	zł
Stan na 1.01.2020	30 106 279,42
-Utworzone	3 803 047,39
-Wykorzystane	(676 507,46)
-Rozwiązane	(312 477,00)
Stan na 31.12.2020	32 920 342,35

11 Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa według wymagalności

Kredyty i pożyczki	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
• powyżej 1 roku do 3 lat	54 021 892,76	63 348 479,62
• powyżej 3 do 5 lat	42 718 529,70	5 055 859,11
• powyżej 5 lat	6 679 750,61	7 533 935,38
	103 420 173,07	75 938 274,11

12 Zobowiązania finansowe długoterminowe – charakterystyka instrumentów finansowych

W 2020 r. nie pojawiły się nowe instrumenty finansowe.

13 Zobowiązania krótkoterminowe

	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	108 136 425,47	101 518 719,37
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek - część krótkoterminowa	58 760 947,73	77 488 770,19
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	10 501 309,74	11 962 656,72
- zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 245 942,69	267 546,75
- zaliczki otrzymane na poczet sprzedaży lokali mieszkalnych	31 006 848,21	7 593 501,20
- otrzymane kaucje, inne	6 621 355,68	4 206 223,09
- fundusze specjalne	21,42	21,42

Na dzień 2.02.2021 r. w Spółce WAN 83 Sp. z o.o. nastąpiła całkowita spłata kredytu o nr U0003312722137 oraz kredytu o nr U0003310345866 w Alior Bank S.A. w wysokości 20 358 610,69 zł.

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

Przychody z tytułu odsetek finansowych w roku wynosiły: 208 491,10 zł. z czego:

Przychody z tytułu odsetek	2020	2019
	zł	zł
Odsetki otrzymane	187 884,01	454 586,84
Odsetki niezrealizowane	20 607,09	219 955,11
Razem	208 491,10	674 541,95

15 Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych

Koszty odsetek od zobowiązań finansowych wyniosły:

	2020	2019
	zł	zł
• zapłacone odsetki od kredytów bankowych wyniosły	3 705 987,09	3 996 682,88
• pozostałe zapłacone odsetki	11 181,97	49 106,22
• zapłacone odsetki od pożyczek wynosiły	-	45 872,88
• odsetki z tytułu wyceny kredytów i pożyczek	4 131,07	256 832,23
	3 721 300,13	4 348 494,21

Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych c.d.**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	4 131,07	-	-
Razem	4 131,07	-	-

16 Przychody i koszty finansowe inne**Inne przychody finansowe**

	2020	2019
	zł	zł
Wycena różnic kursowych od kredytów i pożyczek	-	485 207,41
Dodatnie różnice kursowe	30 271,23	796 031,84
Razem	30 271,23	1 282 139,25

Inne koszty finansowe

	2020	2019
	zł	zł
Inne koszty bankowe (prowizje i opłaty)	353 319,63	348 461,16
Różnice kursowe od kredytów i pożyczek	761 512,28	543 668,93
Wycena różnic kursowych od kredytów i pożyczek	9 629 197,84	139 732,01
	1 031	862,10
Razem	10 744 029,75	862,10

17 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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 poniżej.

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

- **Ryzyko walutowe**

Grupa 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**

Grupa narażona jest na ryzyko zmian cen nieruchomości i warunków ich wynajmu. Duże rozdrobnienie 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 w odniesieniu do przepływów pieniężnych. Większość kredytów Grupy zaciągnięta jest w EUR. W 2020 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.

Narażenie Grupy na ryzyko wartości godziwej związane ze stopami procentowymi oraz ryzyko przepływów pieniężnych związane ze stopami procentowymi jest okresowo monitorowane przez 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.

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym c.d.

- 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. 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 Grupy utrzymywane były w mBanku i Alior Banku posiadającymi zewnętrzny 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 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 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 Spółek.

- Ryzyko utraty płynności

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

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

Wyszczególnienie	2020 zł	2019 zł
Przychody ze sprzedaży produktów	22 496 661,24	20 951 313,10
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	25 739 780,85	29 906 730,10
Przychody ze sprzedaży ogółem	48 236 442,09	50 858 043,20

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

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

19 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Inne przychody operacyjne	2020 zł	2019 zł
Wyceny nieruchomości	11 969 288,52	3 148 974,19
Naliczone kary, odszkodowania	182 704,05	4 527 436,00
Rozwiązanie rezerw i odpisów aktualizujących	75 100,19	1 969,23
Zwroty kosztów sądowych	28 377,32	8 456,77
Roczne korekty VAT w związku ze zmianą proporcji	285,00	-
Pozostałe przychody operacyjne	18 907,27	110 830,02
Przychody związane z programami w ramach Tarcz		
Antykryzysowych – Covid-19	278 225,36	-
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	59 717,54
Razem	12 552 887,71	7 857 383,75

Inne koszty operacyjne	2020 zł	2019 zł
Odpis wartości firmy	-	2 169 362,25
Roczne korekty VAT w związku ze zmianą proporcji	495 455,00	132 682,00
Odpisy aktualizujące należności	3 677,44	3 045 827,28
Opłaty sądowe i komornicze	132 940,20	1 942 651,56
Kary	45,00	34 362,17
Utworzenie rezerw	563 900,00	560 481,08
Wyceny nieruchomości	3 845 955,28	695 000,00
Pozostałe koszty operacyjne	7 234,76	2 438,15
Razem	5 049 207,68	8 582 804,49

20 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.

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.

21 Podatek odroczony

Dodatnie różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów, a ich wartością podatkową, w tym:	31.12.2020 zł	31.12.2019 zł
1 Wycena nieruchomości	156 692 149,54	140 168 324,32
2 Wycena odsetek od kredytów i pożyczek	-	37 973,68
Wycena kaucji zabezpieczających płatności rat		
3 kredytów	32 368,42	10 278,95
4 Kary umowne	14 296 437,57	14 570 846,32
5 Wynik na wniesieniu aportu w postaci ZCP	2 963 115,79	2 963 115,79
6 Wycena różnic kursowych pozostałych	-	609 873,68
7 Wycena odsetek od kredytu DnB Nord	-	93 689,47
Razem dodatnie różnice przejściowe	173 264 959,73	158 454 102,21
Rezerwa na podatek dochodowy odroczony (według stawki (19%/19%))	32 920 342,35	30 106 279,42

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Podatek odroczony c.d.

Ujemne różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową, w tym:		31.12.2020	31.12.2019
1	Wycena nieruchomości	3 497 576,37	1 650 294,74
2	Wycena wartość podatkowa przedmiotu leasingu w WAN LEASING Sp. z o.o.	6 989 409,63	6 648 709,63
3	Koszty badania sprawozdania, wycen, pozostałe	160 000,00	198 289,47
4	Odpisy aktualizujące	22 397 696,12	25 148 478,75
5	Wycena rezerw na przyszłe koszty	503 039,79	532 698,06
6	Prowizje bankowe opłacone za cały okres kredytowania	-	63 700,00
7	Wycena odsetek od kredytów i pożyczek	11 395 242,50	2 725 790,06
8	Wycena pożyczek udzielonych pozostałym podmiotom	-	8 036,84
9	Wycena różnic kursowych od kredytów	986 374,79	362 694,74
	Razem ujemne różnice przejściowe	46 285 148,72	37 338 692,29
Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego (19%/19%)		8 794 177,87	7 094 351,53

22 Struktura środków pieniężnych dla potrzeb skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	31.12.2020 zł	31.12.2019 zł
Środki pieniężne w kasie	710 323,02	342 599,51
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	33 303 011,68	8 792 030,59
Środki pieniężne na rachunkach VAT	3 236,21	9 382,55
Inne aktywa pieniężne	6 009,00	33 731,30
	34 022 579,91	9 177 743,95
Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych	34 022 579,91	9 177 743,95

23 Działalność zaniechana

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

24 Zobowiązania warunkowe

Nieruchomość		Zabezpieczenie
<u>Warszawa,</u> <u>Aleja Jana</u> <u>Pawła II 80</u>	1 WA4M/00235496/4 (WAN LEASING Sp. z o.o.) VI, WA4M/00234838/7 (WAN LEASING Sp. z o.o.) VII, WA4M/00234839/4 (WAN S.A.) VIII, WA4M/00234840/4 (WAN LEASING Sp. z o.o. sprzedaż od WAN S.A. 22.12.2020)	- 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
	3 WA4M/00306497/0 (WAN LEASING Sp. z o.o. sprzedaż od WAN S.A. 27.01.2021)	
	10 WA4M/00344820/2 (WAN LEASING Sp. z o.o.)	
	10A WA4M/00344819/2 (WAN LEASING Sp. z o.o.)	
	11 WA4M/00346542/3 (WAN LEASING Sp. z o.o.)	
	11A WA4M/00346461/1 (WAN LEASING Sp. z o.o.)	
	12 WA4M/00346543/0 (WAN LEASING Sp. z o.o.)	
	12A WA4M/00346544/7 (WAN LEASING Sp. z o.o.)	
	17 WA4M/00306401/1 (WAN TRADE Sp. z o.o.)	
	OSTATNIA Z HIPOTEK NA 12.000.000 ZŁ	
<u>Warszawa,</u> <u>Aleja Jana</u> <u>Pawła II 80</u>	157 WA4M/00306307/2 (WAN S.A.)	- 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 (umowa ramowa i transakcji nr N1/10668/15 oraz 17/119/15/Z/ND.
	158 WA4M/00344823/3 (WAN S.A.)	

Zobowiązania warunkowe c.d.

<u>Warszawa,</u> <u>Czerniowiecka</u> <u>9</u>	I WA2M/00433834/0	hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 EUR; hipoteka kaucyjna do kwoty 50.000,00 EUR; na rzecz Banku mBank S.A. - kredyt
	II WA2M/00433835/7	hipoteka zwykła w kwocie 600.000,00 EUR; hipoteka kaucyjna do kwoty 60.000,00 EUR; na rzecz Banku mBank S.A. - kredyt
	III WA2M/00433836/4	hipoteka zwykła w kwocie 250.000,00 EUR; hipoteka kaucyjna do kwoty 25.000,00 EUR; na rzecz Banku mBank S.A. - kredyt
	IV WA2M/00433837/1	hipoteka zwykła w kwocie 600.000,00 EUR; hipoteka kaucyjna do kwoty 60.000,00 EUR; na rzecz Banku mBank S.A. - kredyt
	V WA2M/00433838/8	hipoteka zwykła w kwocie 600.000,00 EUR; hipoteka kaucyjna do kwoty 60.000,00 EUR; na rzecz Banku mBank S.A. - kredyt
	VI WA2M/00433839/5	hipoteka zwykła w kwocie 530.000,00 EUR; hipoteka kaucyjna do kwoty 53.000,00 EUR; na rzecz Banku mBank S.A. - kredyt
	VII WA2M/00433841/2	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,</u> <u>Hanki Czaki 4</u>	lok. I WA1M/00450123/1 (WAN 35 Sp. z o. o.) Lok II WA1M/00450124/8 (WAN 35 Sp. z o. o.) Lok III WA1M/00450125/5 (WAN 35 Sp. z o. o.) Lok Nr 1. WA1M/00450192/5 (WAN S.A.) <i>brak hipotek dział IV KW</i> <i>czysty</i>	Hipoteka umowna łączna 6300000,00 (sześć milionów trzysta tysięcy) EUR kredyt i kapitał oraz należności uboczne z Umowy Kredytu Nr 788/2018/00000051/00 Z DNIA 11.10.2018 R. ING Bank Śląski brak hipotek dział IV KW czysty

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Zobowiązania warunkowe c.d.

<u>Hank Czaki 2</u>	Lokal Nr I WA1M/00450113/8 (WAN 35 Sp. z o. o.) Lokal Nr II WA1M/00450114/5 (WAN 35 Sp. z o. o.) Lokal Nr III WA1M/00450115/2 (WAN 35 Sp. z o. o.) Lokal IV WA1M/450116/9 (WAN 35 Sp. z o. o.) Lokal V WA1M/450117/6 (WAN 35 Sp. z o. o.) Lokal VI WA1M/00450118/3 (WAN 35 Sp. z o. o.) Lokal VII WA1M/00450119/0 (WAN 35 Sp. z o. o.) Lokal VIII WA1M/00450120/0 (WAN 35 Sp. z o. o.) Lokal IX WA1M/00450121/7 (WAN 35 Sp. z o. o.) Lokal X WA1M/00450122/4 (WAN 35 Sp. z o. o.) Lokal 57 WA1M/005168/08 WAN S.A. (hipotek czysta – brak obciążeń) Lokal 106 WA1M/00516806/4 WAN S.A. (hipotek czysta – brak obciążeń) Lokal G2/01 WA1M/00516809/5 WAN S.A. (hipotek czysta – brak obciążeń) Lokal G3/01 WA1M/00516807/1 WAN S.A. (hipotek czysta – brak obciążeń)	Hipoteka umowna łączna 6.300.000,00 (sześć milionów trzysta tysięcy) EUR kredyt i kapitał oraz należności uboczne z Umowy Kredytu Nr 788/2018/00000051/00 Z DNIA 11.10.2018 R.(dla lokali od I do X) ING Bank Śląski hipotek czysta – brak obciążeń hipotek czysta – brak obciążeń hipotek czysta – brak obciążeń
----------------------------	---	---

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Zobowiązania warunkowe c.d.

<u>WAN 2</u> <u>Taneczna</u>	Onyx WA2M/00451880/9 Wan 2 Sp. z o.o.	Hipoteka Umowna 4.950.000,00 (cztery miony dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy) EUR Kapitał kredytu, odsetki i inne koszty z Umowy Kredytu Nr 15/0003 z dnia 11 marca 2015 Wierzytelność zabezpieczona hipotecznymi listami zastawnymi pod pozycją nr 7549 mBank Hipoteczny
<u>WAN 20</u> <u>Jerozolimskie</u> <u>214</u>	WA1M/00175394/9 Wan 20 Sp. z o.o.	hipotek umowna 8.710.000,00 EUR Kapitał, kredytu, odsetki, koszty Umowa Kredytu korporacyjnego na refinansowanie kredytu inwestycyjnego NR 808/2019/00000509/00 Z DNIA 27.03.2019R ING
<u>WAN 26</u> <u>Pruszków</u>	WA1P/00030219/4	Hipotek umowna 7650.000,00 eur Kredyt, odsetki, koszty, opłaty, prowizje Umowa Kredytu Nr 808/2019/00000560/00 z dnia 26 lipca 2019 r. ING Bank Śląski
<u>WAN 44</u> <u>Gdańsk</u>	GD1G/000566893/6	Hipotek umowna zwykła 7.200.000,00 eur Oprocentowanie według zmiennej stopy procentowej n dzień zawarcia umowy kredytu 6,271% w skali roku Umowa kredytowa Nr 02/106/08/D/IN z dnia 23.04.2008R. BRE bank (mBank) Hipotek umowna kaucyjna 1000.000,00 (jeden milion) EUR Odsetki, prowizje BBRE Bank (mBank)
<u>WAN 83</u> <u>Łódź</u>	LD1M/00284708/1	Hipoteka umowna 42 000 000,00 kredyt, roszczenia o odsetki, należności uboczne w tym opłaty i prowizje, umowa kredytowa nr u0003312722137, nr u0003310345866 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 7 grudnia 2018 roku (splacone 31.12.2020 oraz 31.01.2021 wnioski o wykreślenie hipoteki złożone w lutym 2021) Alior Bank

Zobowiązania warunkowe c.d.

WAN 84 Dąbrowskiego	WA2M/00034818/5	Hipoteka Umowna 2775000,00 EUR Wierzytelność pieniężna z tytułu Umowy Kredytu Nr CRD/46963/16 Z 30.06.2016 Reiffeisen Bank Polska Hipoteka umowna 1. 500000,00ZŁ wierzytelności pieniężne z tytułu wszelkich transakcji terminowych i pochodnych zawartych w zakresie umowy ramowej transakcji terminowych i pochodnych z 30.06.2016 wraz z ewentualnymi późn. zm. oraz umowy dodatkowej transakcji zamiany z 30.06.2016 z późn. zm., roszczenia o odsetki i inne koszty postępowania, umowa ramowa transakcji terminowych i pochodnych z 30.06.2016 z późn. zm. oraz umowa dodatkowa transakcji zamiany z 30.06.2016 z późn. zm. Reiffeisen Bank Polska
--------------------------------	------------------------	--

25 Wspólne przedsięwzięcia niepodlegające konsolidacji

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

26 Umowy nieuwzględnione w bilansie

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

27 Założenie kontynuacji działalności w czasie COVID-19 w uwzględnieniu zdarzeń po dniu bilansowym

Na skutek pandemii wirusa SARS-CoV-2, wywołującego chorobę o nazwie COVID-19, nastąpiły znaczące zakłócenia w funkcjonowaniu gospodarki w wielu regionach świata, w tym w Polsce. W związku z zagrożeniem dla zdrowia obywateli zdecydowana większość krajów Unii Europejskiej wprowadziła istotne restrykcje sanitarne, mające zapobiec epidemii. Zakłócenia gospodarcze wywołane pandemią COVID-19 mają bezprecedensową skalę i powodują znaczący spadek aktywności gospodarczej, w szczególności w Europie.

Wpływ na sytuację finansową poszczególnych przedsiębiorstw jest bardzo zróżnicowany. W przypadku spółek z grupy kapitałowej WAN sytuacja jest względnie dobra i stabilna. Jest to spowodowane strukturą przychodów. W przypadku sprzedaży lokali mieszkaniowych nastąpiły pozytywne zmiany w strukturze popytu, co przełożyło się m.in. na wzrost cen na tym rynku.

W przypadku wynajmu lokali negatywne skutki są zminimalizowane ze względu na fakt małej ilości najemców najbardziej dotkniętych skutkami pandemii. W kilku przypadkach podjęto jedynie decyzje o 3 miesięcznej prolongacie czynszu. W dwóch bankach uzyskano również zgodę na trzy miesięczną prolongatę obsługi kredytów. To zneutralizowało skutki naszych decyzji w prolongacie płatności czynszu.

Ustalając zdolność jednostki do kontynuowania działalności, Zarząd uwzględnił wszystkie informacje dostępne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)**28 Zatrudnienie**

Zatrudnienie w poszczególnych grupach zawodowych na dzień 31.12.2020 r. wyniosło:

	2020	2019
	Liczba osób	Liczba osób
Stanowiska robotnicze	1	0
Stanowiska nierobotnicze	25	25
Przeciętne zatrudnienie	26	25

29 Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

W dniu 11 maja 2020 r. z funkcji Prezesa Zarządu Spółki WAN S.A. będącej jednostką dominującą, zrezygnował Pan Lechosław Mituła. Zgodnie z § 24 ust. 2 pkt 6 Statutu Spółki, jednomyślną uchwałą Rady Nadzorczej z dnia

20 maja 2020 r., powołani w skład Zarządu Spółki zostali Pani Aneta Zdulska, której powierzono funkcję Członka Zarządu oraz Pan Maciej Chrostowski, któremu powierzono funkcję Członka Zarządu.

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

	2 020	2 019
	zł	zł
WAN S.A. – Prezes Zarządu	144 088,96	372 000,00
WAN S.A. – Członek Zarządu	149 763,00	-
WAN S.A. – Członek Zarządu	122 000,00	-
WAN 44 Sp. z o.o. - Prezes Zarządu	210 075,00	-
WAN 28 Sp. z o.o. - Prezes Zarządu	-	171 000,00
	625 926,96	543 000,00

*w okresie objętym konsolidacją

Rada Nadzorcza nie pobiera wynagrodzenia z tytułu umowy o pracę.

30 Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących

W 2020 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 30 000,00 zł.
 - SECRET II Sp. z o.o. w kwocie 30 000,00 zł.
 - WAN 44 Sp. z o.o. w kwocie 131 000,00 zł.
 - WAN 28 Sp. z o.o. w kwocie 34 000,00 zł.
- „MM Nizioł – Nieruchomości Spółka Cywilna, której współnikiem jest Pan Marian Nizioł, sekretarz Rady Nadzorczej WAN S.A., świadczyło usługi prawne na rzecz:
 - WAN 26 Sp. z o.o. w kwocie 2 724,31 zł.
 - WAN S.A. w kwocie 44 000,00 zł.
- NAW Sp. z o.o. w kwocie 1 800,00 zł
- WAN 24 Sp. z o.o. w kwocie 5 400,00 zł.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

31 Transakcje z jednostkami powiązanymi

	31.12.2020 zł	31.12.2019 zł
Należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 608 860,54	706 069,65
Centromost-Stocznia Rzeczna w Płocku Sp. z o.o.	1 608 860,54	706 069,65
Przychody z tytułu sprzedaży produktów, w tym:	1 876 845,89	1 808 514,38
Centromost-Stocznia Rzeczna w Płocku Sp. z o.o.	1 876 845,89	1 808 514,38
Należności z z tytułu pożyczek udzielonych	1 057 952,85	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	12 877,24	-
Koszty działalności operacyjnej	97 106,69	-

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

32 Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

	2020 zł	2019 zł
Badanie ustawowe w rozumieniu § 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach *	130 000,00	135 000,00
Inne usługi atestacyjne	29 000,00	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.

33 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.

34 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniu finansowym wsparcia uzyskanego w ramach tzw. Tarczy Antykryzysowej oraz w ramach innych form pomocy

W ramach Tarczy Antykryzysowej i związanych z nią programów realizowanych m.in. przez PFR (w ramach tzw. Tarcz Finansowych) Spółki w Grupie WAN skorzystały z pomocy w postaci:

Otrzymanej z PFR subwencji finansowej w wysokości 1 585 309,92 zł

- dofinansowanie wynagrodzeń - na podstawie art. 15 zzb ust. 1 ustawy o COVID-19 w wysokości 113 682,60 zł

- umorzenie składek na ubezpieczenie społeczne należnych od pracodawcy - dofinansowanie na podstawie art. 15g ust. 1 i 2 ustawy o COVID-19, w wysokości 144 768,39 zł

35 Konsolidacja

W związku z nieprzekroczeniem w roku obrotowym oraz w roku poprzedzającym rok obrotowy dwóch z trzech wielkości wskazanych w Art. 56 ust 1 Ustawy o rachunkowości ANWIT Sp. z o.o. w restrukturyzacji nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.