

WAN S.A.

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.

1. Znaczące zdarzenia lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które wymagałyby ujęcia w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

2. Kursy wymiany walut obcych

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| | zł | zł |
| Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu | | |
| Kurs wymiany USD na PLN | 3,7597 | 3,4813 |
| Kurs wymiany EUR na PLN | 4,3000 | 4,1709 |

3. Wartości niematerialne i prawne

Zmiany w wartościach materialnych i prawnych

| | zł |
|------------------------------|-----------------|
| Wartość brutto na 1.1.2018 | 9 620,30 |
| Zwiększenia: | - |
| Zmniejszenia: | - |
| - sprzedaż | - |
| - likwidacja | - |
| Wartość brutto na 31.12.2018 | <u>9 620,30</u> |
| Umorzenie na 1.1.2018 | 9 620,30 |
| Zwiększenia: | - |
| Zmniejszenia: | - |
| - likwidacja | - |
| Umorzenie na 31.12.2018 | <u>9 620,30</u> |
| Wartość netto | |
| Stan na 1.1.2018 | <u>-</u> |
| Stan na 31.12.2018 | <u><u>-</u></u> |

WAN S.A.

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.

4. Rzeczowe aktywa trwałe – zmiany w ciągu roku obrotowego

| | Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Inne środki trwałe | Razem |
|---------------------------------|---|--|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------|
| | zł | zł | zł | zł | zł | zł |
| Wartość brutto na 1.1.2018 | 36 000,00 | 598 354,41 | 242 842,08 | 145 465,64 | 267 404,83 | 1 290 066,96 |
| Zwiększenia: | - | - | 39 205,77 | - | 545 041,40 | 584 247,17 |
| - nabycie | - | - | 39 205,77 | - | 545 041,40 | 584 247,17 |
| Zmniejszenia: | - | - | (4 350,00) | (30 703,50) | (15 781,40) | (50 834,90) |
| - sprzedaż | - | - | - | (30 703,50) | - | (30 703,50) |
| - likwidacja | - | - | (4 350,00) | - | (15 781,40) | (20 131,40) |
| Wartość brutto na 31.12.2018 | <u>36 000,00</u> | <u>598 354,41</u> | <u>277 697,85</u> | <u>114 762,14</u> | <u>796 664,83</u> | <u>1 823 479,23</u> |
| Umorzenie na 1.1.2018 | - | 86 583,89 | 163 258,98 | 128 970,07 | 170 162,61 | 548 975,55 |
| Zwiększenia: | - | - | 70 848,82 | 5 651,30 | 107 964,84 | 184 464,96 |
| - amortyzacja | - | - | 70 848,82 | 5 651,30 | 107 964,84 | 184 464,96 |
| Zmniejszenia: | - | - | (4 350,00) | (30 703,50) | (15 781,40) | (50 834,90) |
| - sprzedaż | - | - | - | (30 703,50) | - | (30 703,50) |
| - likwidacja | - | - | (4 350,00) | - | (15 781,40) | (20 131,40) |
| Umorzenie na 31.12.2018 | <u>-</u> | <u>86 583,89</u> | <u>229 757,80</u> | <u>103 917,87</u> | <u>262 346,05</u> | <u>682 605,61</u> |
| Wartość netto | | | | | | |
| Stan na 1.1.2018 | <u>36 000,00</u> | <u>511 770,52</u> | <u>79 583,10</u> | <u>16 495,57</u> | <u>97 242,22</u> | <u>741 091,41</u> |
| Stan na 31.12.2018 | <u>36 000,00</u> | <u>511 770,52</u> | <u>47 940,05</u> | <u>10 844,27</u> | <u>534 318,78</u> | <u>1 140 873,62</u> |

Zarówno w roku obrotowym kończącym się dnia 31 grudnia 2018 roku, jak i w roku poprzednim Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

WAN S.A.**Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.****5. Rzeczowe aktywa trwałe – według tytułów własności**

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|---------------------|-------------------|
| | zł | zł |
| Środki trwałe własne | 1 140 873,62 | 741 091,41 |
| Razem rzeczowe aktywa trwałe w ewidencji bilansowej | 1 140 873,62 | 741 091,41 |

Bilansowa wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym wynosi 36.000 zł i dotyczy gruntu pod stacją energetyczną.

6. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w bieżącym roku obrotowym wyniosły 584 247,17 zł, w tym na ochronę środowiska 0 zł. Spółka nie planuje nakładów na ochronę środowiska w następnym roku obrotowym.

7. Inwestycje długoterminowe – zmiany w ciągu roku obrotowego

| | Nieruchomości | Razem |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | zł | zł |
| Stan na 1.1.2018 | 101 167 389,33 | 101 167 389,33 |
| Zwiększenia | 10 041 544,73 | 10 041 544,73 |
| - nabycie | 764 332,00 | 764 332,00 |
| - wycena | 9 277 212,73 | 9 277 212,73 |
| Zmniejszenia | (12 908 000,00) | (12 908 000,00) |
| - sprzedaż | (12 908 000,00) | (12 908 000,00) |
| Stan na 31.12.2018 | 98 300 934,06 | 98 300 934,06 |

Inwestycje długoterminowe – jednostki powiązane

| | Udzielone pożyczki | Udziały lub akcje | Razem |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | zł | zł | zł |
| Stan na 1.1.2018 | 49 432 859,05 | 153 899 414,40 | 203 332 273,45 |
| Zwiększenia | 37 494 307,39 | 83 627,04 | 37 577 934,43 |
| - udzielenie | 33 094 307,39 | - | 33 094 307,39 |
| - nabycie | - | 83 627,04 | 83 627,04 |
| - przeniesienie | 4 400 000,00 | - | 4 400 000,00 |
| Zmniejszenia | (43 209 409,19) | (59 511,33) | (43 268 920,52) |
| - | | | |
| - spłata/sprzedaż | (22 103 912,09) | (59 511,33) | (22 163 423,42) |
| - | | | |
| - przeszacowanie | (3 530 497,09) | - | (3 530 497,09) |
| - przeniesienie | (17 575 000,01) | - | (17 575 000,01) |
| Stan na 31.12.2018 | 43 717 757,25 | 153 923 530,11 | 197 641 287,36 |

W związku z faktem, iż w przypadku części pożyczek termin zapadalności wynosi do 12 miesięcy od dnia bilansowego nastąpiło ich przeniesienie z części długoterminowej do części krótkoterminowej w wysokości 17 575 000,01 zł. a w wyniku podpisanych aneksów do umów pożyczek nastąpiło przeniesienie z części krótkoterminowej do części długoterminowej w wysokości 4 400 000,00 zł.

WAN S.A.**Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.****Inwestycje długoterminowe – jednostki pozostałe**

| | Inne inwestycje długoterminowe | Razem |
|--------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | zł | zł |
| Stan na 1.1.2018 | 937 566,65 | 937 566,65 |
| Zwiększenia | - | - |
| Zmniejszenia | - | - |
| Stan na 31.12.2018 | <u>937 566,65</u> | <u>937 566,65</u> |

8. Inwestycje długoterminowe – charakterystyka instrumentów finansowych
a. Pożyczki udzielone i należności własne

Wykaz pożyczek wg stanu na 31 grudnia 2018 r.

| Spółka | Kapitał zł | Wycena odsetek zł | Razem zł. | Termin spłaty | Oprocentowanie |
|------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|---------------|---------------------|
| WAN 17 Sp. z o.o. | 5 000 000,00 | 13 666,67 | 5 013 666,67 | 31-12-2021 | 4,1 % w skali roku |
| WAN 4 Sp. z o.o. | 900 000,00 | - | 900 000,00 | 31-12-2020 | 4,1 % w skali roku |
| WAN 88 Sp. z o.o. | 2 722 005,00 | 72 995,00 | 2 795 000,00 | 17-09-2022 | Euribor 1M+1,4 p. % |
| WAN 44 Sp. z o.o. | 4 000 000,00 | 10 933,33 | 4 010 933,33 | 31-12-2021 | 4,1 % w skali roku |
| WAN 28 Sp. z o.o. | 20 000 000,00 | - | 20 000 000,00 | 31-03-2020 | 4,0 % w skali roku |
| WAN 28 Sp. z o.o. | 3 500 000,00 | 292 690,58 | 3 792 690,58 | 31-12-2020 | 4,1 % w skali roku |
| WAN 24 Sp. z o.o. | 2 400 000,00 | - | 2 400 000,00 | 31-03-2021 | 4,1 % w skali roku |
| WAN INVEST Sp. z o.o. | 800 000,00 | - | 800 000,00 | 16-04-2021 | 4,1 % w skali roku |
| WAN 20 Sp. z o.o. | 2 000 000,00 | 5 466,67 | 2 005 466,67 | 31-12-2021 | 4,1 % w skali roku |
| WAN LEASING Sp. z o.o. | 2 000 000,00 | - | 2 000 000,00 | 16-04-2021 | 4,1 % w skali roku |
| | 43 322 005,00 | 395 752,25 | 43 717 757,25 | | |

W roku bieżącym dokonano reklasyfikacji należności z tytułu naliczonych odsetek od pożyczek długoterminowych:

| Bilans pozycja | Dane porównawcze przed dokonaniem korekt | Korekty | Przekształcone dane porównawcze |
|--|--|---------------------|---------------------------------|
| AKTYWA | | | |
| Należności długoterminowe od jednostek powiązanych | 4 238 101,64 | -4 238 101,64 | 0,00 |
| Od jednostek powiązanych | 4 238 101,64 | -4 238 101,64 | 0,00 |
| Długoterminowe aktywa finansowe | 45 194 757,41 | 4 238 101,64 | 49 432 859,05 |
| Udzielone pożyczki | 45 194 757,41 | 4 238 101,64 | 49 432 859,05 |

| Bilans pozycja | Dane porównawcze przed dokonaniem korekt | Korekty | Przekształcone dane porównawcze |
|-----------------------------|--|---------|---------------------------------|
| Pasywa razem korekty | - | - | - |

| Rachunek zysków i strat pozycja | Dane porównawcze przed dokonaniem korekt | Korekty | Przekształcone dane porównawcze |
|--|--|---------|---------------------------------|
| Rachunek zysków i strat razem korekty | - | - | - |

Przekształcenie nie miało wpływu na kapitał.

WAN S.A.**Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.****b. Aktywa finansowe – udziały**

| Lp. | Nazwa podmiotu | Siedziba | Udział Spółki % | Wartość bilansowa zł. |
|--------------|----------------------------|----------|-----------------|--------------------------|
| 1 | WA 2000 Sp. z o.o. | Warszawa | 55,66 | 8 070 111,64 |
| 2 | WAN-OKNA S.p o.o. | Warszawa | 100 | 50 400,00 |
| 3 | WAN 26 Sp. z o.o. | Warszawa | 100 | 31 024 648,32 |
| 4 | WAN 28 Sp. z o.o. | Warszawa | 100 | 8 172 803,00 |
| 5 | WAN 17 Sp. z o.o. | Warszawa | 99,47 | 2 784 126,00 |
| 6 | WAN 20 Sp. z o.o. | Warszawa | 74,56 | 5 296 668,04 |
| 7 | WAN LEASING Sp. z o.o. | Warszawa | 99,99 | 15 176 608,31 |
| 8 | WAN 44 Sp. z o.o. | Warszawa | 87,66 | 49 406 604,58 |
| 9 | DEYALE INVESTMENTS LIMITED | Nikozja | 100 | 3 852,60 |
| 10 | WAN 48 Sp. z o.o. | Warszawa | 99,72 | 4 387 550,00 |
| 11 | WAN 2 Sp. z o.o. | Warszawa | 100 | 8 981 862,63 |
| 12 | WAN 82 Sp. z o.o. | Warszawa | 51,04 | 15 663,56 |
| 13 | WAN 84 Sp. z o.o. | Warszawa | 100 | 8 730 642,23 |
| 14 | WAN Invest Sp. z o.o. | Warszawa | 100 | 1 565 992,00 |
| 15 | WAN Trade Sp. z o.o. | Warszawa | 99,05 | 1 266 991,96 |
| 16 | WAN 88 Sp. z o.o. | Warszawa | 100 | 6 491 376,20 |
| 17 | WAN-STAL Sp. z o.o. | Warszawa | 50,5 | 52 937,04 |
| 18 | NAW Sp. z o.o. | Warszawa | 100 | 2 444 692,00 |
| Razem | | | | 153 923 530,11 |

9. Inwestycje krótkoterminowe – charakterystyka instrumentów finansowych
a. Pożyczki udzielone i należności własne

| | Udzielone pożyczki | Razem |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| | zł | zł |
| Stan na 1.1.2018 | 36 675 515,81 | 30 239 453,86 |
| Zwiększenia | 52 951 877,50 | 52 951 877,50 |
| - przeszacowanie | 2 398 549,36 | 2 398 549,36 |
| - udzielenie | 32 978 328,13 | 32 978 328,13 |
| - przeniesienie | 17 575 000,01 | 17 575 000,01 |
| Zmniejszenia | (41 572 328,13) | (41 572 328,13) |
| - spłata | (37 172 328,13) | (37 172 328,13) |
| - przeniesienie | (4 400 000,00) | (4 400 000,00) |
| Stan na 31.12.2018 | 48 055 065,18 | 48 055 065,18 |

Pożyczki udzielone i należności własne składają się z pożyczek udzielonych:

WAN S.A.**Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.**

Pożyczki udzielone i należności własne składają się z pożyczek udzielonych:

| Spółka | Kapitał zł | Wycena różnic kursowych zł | Wycena odsetek zł | Razem zł | Termin spłaty | Oprocentowanie |
|---|----------------------|----------------------------|---------------------|----------------------|---------------|--------------------|
| WAN 48 Sp. z o.o. | 7 800 000,00 | - | 4 706 359,86 | 12 506 359,86 | 31-12-2019 | Wibor 1M+2,5 p. % |
| WAN 26 Sp. z o.o. | 9 745 000,01 | - | 3 513 534,76 | 13 258 534,77 | 01-08-2019 | Wibor 3M+2 p. % |
| WAN 88 Sp. z o.o. | 7 750 000,00 | - | - | 7 750 000,00 | 17-09-2019 | Wibor 1M+1,5 p. % |
| DEYALE INVESTMENTS LIMITED z 19.05.10 | 971 269,99 | 45 717,14 | 226 536,62 | 1 243 523,75 | 31-12-2019 | Euribor 3M+4 p. % |
| DEYALE INVESTMENTS LIMITED z 22.02.13 | 49 000,00 | - | 10 137,50 | 59 137,50 | 31-12-2019 | 7 % w skali roku |
| DEYALE INVESTMENTS LIMITED z 17.10.2011 | - | - | 124 600,19 | 124 600,19 | 30-06-2019 | Euribor 3M+4 p. % |
| WAN 83 Sp. z o.o. | 4 040 000,00 | - | 222 909,11 | 4 262 909,11 | 31-03-2019 | 4 % w skali roku |
| WAN 2 Sp. z o.o. | 1 000 000,00 | - | - | 1 000 000,00 | 31-12-2019 | 4,1 % w skali roku |
| WAN Trade Sp. z o.o. | 5 650 000,00 | - | - | 5 650 000,00 | 31-12-2019 | Wibor 3M+1 p. % |
| WAN 28 Sp. z o.o. | 2 200 000,00 | - | - | 2 200 000,00 | 31-12-2020 | 4,1 % w skali roku |
| | 39 205 270,00 | 45 717,14 | 8 804 078,04 | 48 055 065,18 | | |

W roku bieżącym dokonano reklasyfikacji należności z tytułu naliczonych odsetek od pożyczek krótkoterminowych:

| Bilans pozycja | Dane porównawcze przed dokonaniem korekt | Korekty | Przekształcone dane porównawcze |
|--|--|----------------------|---------------------------------|
| Należności krótkoterminowe | 6 436 061,95 | -6 436 061,95 | 0,00 |
| Należności od jednostek powiązanych inne | 6 436 061,95 | -6 436 061,95 | 0,00 |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe | 30 239 453,86 | 6 436 061,95 | 36 675 515,81 |
| Udzielone pożyczki | 30 239 453,86 | 6 436 061,95 | 36 675 515,81 |

| Bilans pozycja | Dane porównawcze przed dokonaniem korekt | Korekty | Przekształcone dane porównawcze |
|-----------------------------|--|---------|---------------------------------|
| Pasywa razem korekty | - | - | - |

| Rachunek zysków i strat pozycja | Dane porównawcze przed dokonaniem korekt | Korekty | Przekształcone dane porównawcze |
|--|--|---------|---------------------------------|
| Rachunek zysków i strat razem korekty | - | - | - |

Przekształcenie nie miało wpływu na kapitał.

10. Zapasy

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku Spółka nie dokonała odpisu aktualizującego wartość zapasów.

| Materiały - grunty/inne | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|----------------------|----------------------|
| Troszkowo, gmina Bisztynek | 1 561 756,00 | 1 561 756,00 |
| Kraków Podgórze dz.553/1 | 4 150 180,00 | 4 139 460,00 |
| Milanówek, ul. Ludna działki 19/1, 19/2, 20/2 | 514 530,00 | 249 054,00 |
| Niepiekła, gmina Załuski | 1 790 000,00 | 1 790 000,00 |
| Warszawa, ul. Poleczki | 1 757 910,00 | - |
| Nieruchomość w Węgorzewie działka 245 | 3 370 697,00 | 3 370 697,00 |
| Pozostałe | - | 14 140,00 |
| | 13 145 073,00 | 11 125 107,00 |

Towary - nieruchomości

| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| Warszawa, ul. Marymoncka lok. mieszkalny | - | 780 026,68 |
| Park Chojnów, gmina Solec ul. Anyżkowa | 2 542 204,01 | 2 072 000,00 |
| Węgorzewo, ul. Mała 6 lokale mieszkalne | 4 684 058,23 | 5 417 130,66 |
| Warszawa, ul. Hanka Czaki 2 lokale mieszkalne | 5 813 562,01 | 2 904 460,01 |
| Węgorzewo, ul. Mała 6 lokale usługowe | 1 499 000,00 | 1 499 000,00 |
| Lokale mieszkalne w Krakowie ul. Górników | 11 384 642,95 | 17 683 808,09 |
| Pozostałe | 243 604,77 | - |
| | 26 167 071,97 | 30 356 425,44 |
| Zaliczki na dostawy | | |
| Zaliczka na budowę instalacji Ppoż | 300 000,00 | 300 000,00 |
| Pozostałe zaliczki | 2 914,00 | 63 126,94 |
| | 302 914,00 | 363 126,94 |
| | 39 615 058,97 | 41 844 659,38 |

11. Należności i odpisy aktualizujące wartość należności

| Należności krótkoterminowe | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|---------------------|---------------------|
| | zł | zł |
| Kaucje i depozyty pozostałe | - | 10 479,25 |
| Rozrachunki z tytułu dostaw i usług | 4 574 195,65 | 1 006 568,82 |
| Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 152 172,33 | 618 167,68 |
| Inne należności krótkoterminowe | 46 803,52 | 12 234,27 |
| | 4 773 171,50 | 1 647 450,02 |

W roku bieżącym dokonano reklasyfikacji należności krótkoterminowych:

| Bilans pozycja | Dane porównawcze przed dokonaniem korekt | Korekty | Przekształcone dane porównawcze |
|----------------------------------|--|---------------|---------------------------------|
| AKTYWA | | | |
| Należności krótkoterminowe | 8 083 511,97 | -6 436 061,95 | 1 647 450,02 |
| Wyceny odsetek od pożyczek | 6 436 061,95 | -6 436 061,95 | 0,00 |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe | 30 239 453,86 | 6 436 061,95 | 36 675 515,81 |
| Udzielone pożyczki | 30 239 453,86 | 6 436 061,95 | 36 675 515,81 |
| | | | 0,00 |

| Bilans pozycja | Dane porównawcze przed dokonaniem korekt | Korekty | Przekształcone dane porównawcze |
|----------------------|--|---------|---------------------------------|
| Pasywa razem korekty | - | - | - |

| Rachunek zysków i strat pozycja | Dane porównawcze przed dokonaniem korekt | Korekty | Przekształcone dane porównawcze |
|---------------------------------------|--|---------|---------------------------------|
| Rachunek zysków i strat razem korekty | - | - | - |

Przekształcenie nie miało wpływu na kapitał.

WAN S.A.**Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.**

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | zł | zł |
| Odpisy aktualizujące należności | | |
| Stan na początek roku | 16 023 029,56 | 16 043 781,90 |
| Zwiększenia | 2 940 345,99 | 3 505,50 |
| Realizacja | - | (24 257,84) |
| Korekta uprzednio dokonanego odpisu | (4 998 125,85) | - |
| Stan na koniec roku | <u>13 965 249,70</u> | <u>16 023 029,56</u> |
| W tym na: | | |
| - należności krótkoterminowe | 13 965 249,70 | 16 023 029,56 |

Spółka w 2018 roku nie dokonywała odpisów aktualizujących wartości pożyczek oraz udziałów.

12. Rozliczenia międzyokresowe czynne

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|--------------------------|----------------------------|
| | zł | zł |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne | | |
| Opłacone ubezpieczenia | 28 876,44 | 91 206,72 |
| Poniesione nakłady do rozliczenia w przyszłym okresie | 855 245,47 | 1 476 344,31 |
| Prowizja od udzielonego kredytu 17/108/15/D/IN | 72 962,10 | 86 824,79 |
| Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 59,36 | 497,92 |
| | <u>957 143,37</u> | <u>1 654 873,74</u> |

13. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki na 31 grudnia 2018 r. składał się z 96 tysięcy akcji o wartości nominalnej 100 zł każda.

Na 31 grudnia 2018 r. akcjonariuszami Spółki byli:

| Nazwa akcjonariusza | Liczba posiadanych akcji | Wartość nominalna posiadanych akcji | 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</u> | | <u>100,00%</u> |

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

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

WAN S.A.**Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.**

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

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

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

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

14. Wynik finansowy netto

Zgodnie z uchwałą nr 11/IV/2018 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 26 kwietnia 2018 roku zysk netto za rok 2017 w wysokości 1 471 747,20 zł został przeznaczony na kapitał zapasowy Spółki.

Wypracowany zysk w 2018 roku w wysokości 6 924 273,04 zł Zarząd Spółki planuje przeznaczyć na kapitał zapasowy.

15. Rezerwy na zobowiązania – zmiany w ciągu roku obrotowego

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

| | Stan na 1.1.2018 | Utworzone | Wykorzystane | Stan na 31.12.2018 |
|--|----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| | zł | zł | zł | zł |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 14 608 570,76 | 2 784 858,00 | (2 098 590,93) | 15 294 837,83 |
| | <u>14 608 570,76</u> | <u>2 784 858,00</u> | <u>(2 098 590,93)</u> | <u>15 294 837,83</u> |

WAN S.A.**Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.****16. Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa według zapadalności****a. Zobowiązania finansowe długoterminowe wobec jednostek powiązanych**

Zobowiązanie z tytułu leasingu w wysokości 8 490 126,67 zł stanowi wierzytelność wobec WAN Leasing Sp. z o.o. termin wykupu lokali użytkowych 10, 10a, 11, 11a, 12, 12a mieszczących się w Babka Tower przypada na listopad 2020 roku.

b. Zobowiązania finansowe długoterminowe wobec jednostek pozostałych

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Zobowiązania z tytułu kredytów | zł | zł |
| · powyżej 1 roku do 3 lat | 44 800 766,40 | 21 120 320,94 |
| · powyżej 3 do 5 lat | - | 37 497 732,23 |
| | <u>44 800 766,40</u> | <u>58 618 053,17</u> |

| Zestawienie umów kredytowych WAN S.A. na dzień 31.12.2018 r. | | | | | | |
|--|---|--------|-----------------------|---------------|-------------------|--|
| Lp. | Nieruchomość | Waluta | Wartość bilansowa PLN | Termin spłaty | Oprocentowanie | Cel kredytu |
| 1 | <i>Umowa nr U0003150055668 z dnia 8.11.2016 z Alior Bank S.A.</i> | | | | | |
| | Warszawa, Hanki Czaki 2 lok. mieszk. 106 | EUR | 1 893 527,75 | 07.11.2019 | 1,80 % euribor 1M | refinansowanie lokali mieszkalnych - Warszawa, Hanki Czaki |
| 2 | <i>Umowa nr 02/524/06/D/IN z dnia 11.12.2006 r. z mBank S.A.</i> | | | | | |
| | Warszawa, Czerniowiecka 9 lok. usł. I - VII | EUR | 6 860 220,00 | 31.12.2021 | 2,50 % euribor 1M | refinansowanie nieruchomości - Warszawa, ul. Czerniowiecka 7 |
| 3 | <i>Umowa nr 17/108/15/D/IN z dnia 17.11.2015 r. z mBank S.A.</i> | | | | | |
| | Warszawa, Al. Jana Pawła II lok 1, VI, VII, VIII | EUR | 39 747 383,84 | 25.11.2020 | 1,70 % wibor 3M | Refinansowanie nieruchomości Babka Tower |
| | Razem | | 48 501 131,59 | | | |

*z tego część długoterminowa 44 800 766,40 zł
część krótkoterminowa 3 700 365,19 zł

17. Zobowiązania finansowe krótkoterminowe – charakterystyka instrumentów finansowych**a. Zobowiązania finansowe krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych**

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| | zł. | zł. |
| Zobowiązania finansowe krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych, w tym: | 960 000,00 | 480 000,00 |
| * zobowiązania z tytułu leasingu lokali 10-12A w Babka Tower | <u>960 000,00</u> | <u>480 000,00</u> |

WAN S.A.**Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.****b. Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek pozostałych**

| | 31.12.2018 zł. | 31.12.2017 zł. |
|---|---------------------|---------------------|
| Zobowiązania finansowe krótkoterminowe wobec jednostek pozostałych | 3 700 537,37 | 4 395 490,24 |
| * zobowiązania z tytułu kredytów | 3 700 365,19 | 4 394 912,18 |
| * kredyty w rachunkach bieżących | 172,18 | 578,06 |

18. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**Czynniki ryzyka finansowego**

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 rynkowe

- *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

WAN S.A.

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.

procentowej w odniesieniu do przepływów pieniężnych. Większość kredytów Spółki zaciągnięta jest w EUR. W 2018 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 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 2018 r. ponad 90% środków pieniężnych Spółki WAN S.A. utrzymywane były w mBanku i PKO BP posiadającym zewnętrzny rating kredytowy „A-”, 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 doświadczone i dobrze znane na rynku spółki.

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

- *Ryzyko utraty płynności*

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

WAN S.A.**Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.****19. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku**

| Nieruchomość | | Zabezpieczenie |
|---|------------------------|---|
| <u>Warszawa, Aleja Jana Pawła II 80</u> | VII, VIII, 3, 157, 158 | 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 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 hipoteka łączna umowna do kwoty 18.000.000,00 (dwanaście milionów) złotych na rzecz mBanku S.A. z tytułu Umowy Kredytowej Umbrella Facility |
| <u>Warszawa, Czerniewiecka 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 |

Na mocy umowy poręczenia z dnia 11.10.2018 roku WAN S.A. poręczył za spłatę kredytu udzielonego Spółce WAN 44 Sp. z o.o. przez ING Bank Śląski SA z siedzibą w Katowicach, przy czym to poręczenie pozostanie w mocy do momentu wniesienia przez WAN 44 Sp. z o.o. aportem lokali użytkowych mieszczących się przy ulicy Hanki Czaki 2 i 4 w Warszawie do Spółki celowej (planowana data aportu na koniec I kwartału 2019 r.).

WAN S.A.**Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.****20. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów**

| Wyszczególnienie | 2018 | 2017 |
|---|----------------------|----------------------|
| | zł | zł |
| Przychody z tytułu świadczenia usług jako Generalny Realizator Inwestycji | 1 185 474,17 | 2 317 200,68 |
| Przychody z tytułu wynajmu powierzchni mieszkaniowych, usługowych oraz reklamowych | 7 669 200,37 | 7 636 655,65 |
| Przychody z tytułu refakturowania kosztów wynajmowanych powierzchni mieszkaniowych i usługowych | 40 000,00 | 448 263,84 |
| Pozostałe przychody | 782 897,72 | 625 931,83 |
| Sprzedaż lokali mieszkalnych | 12 123 323,91 | 8 135 419,03 |
| Przychody ze sprzedaży ogółem | 21 800 896,17 | 19 163 471,03 |

Przychody zrealizowane przez Spółkę w badanym roku obrotowym w całości zrealizowane były na rynku krajowym z wykonywania projektów budowlano-inwestycyjnych oraz wynajmu powierzchni. Umowy GRI obowiązujące w 2018 roku dotyczące Inwestycji w Krakowie oraz Łodzi zakładały pełną obsługę realizowanej inwestycji z wyłączeniem robót budowlanych. W latach ubiegłych umowy GRI dotyczące zakończonych już inwestycji zakładały dodatkowo realizację usług budowlanych za pośrednictwem podwykonawców

21. Koszty według rodzaju – koszty operacyjne

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------------|----------------------|
| | zł | zł |
| Amortyzacja, w tym | 184 464,96 | 93 208,87 |
| - środków trwałych | 184 464,96 | 93 208,87 |
| Zużycie materiałów i energii | 489 582,66 | 813 897,07 |
| Usługi obce | 11 532 120,65 | 11 586 050,07 |
| Podatki i opłaty | 558 938,98 | 593 615,74 |
| Wynagrodzenia | 2 892 543,35 | 2 643 804,93 |
| Ubezpieczenia i inne świadczenia w tym, | 411 060,88 | 394 707,47 |
| - emerytalne | 212 282,21 | 199 024,50 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | 670 926,67 | 551 837,13 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 11 243 936,59 | 7 951 482,86 |
| | 27 983 574,74 | 24 628 604,14 |

Usługi obce:

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Usługi budowlane oraz pomocnicze dotyczące GRI | 794 266,98 | 1 403 912,52 |
| Połączenie telekomunikacyjne | 107 462,23 | 101 690,57 |
| Usługi prawne, księgowo, konsultingowe | 2 975 967,91 | 2 242 938,78 |
| Usługi najmu, leasing operacyjny | 3 989 649,52 | 2 974 414,67 |
| Usługi bankowe, pocztowe | 74 384,83 | 68 090,24 |
| Usługi pośrednictwa, tłumaczeń, prowizje | 71 843,00 | 583 068,77 |
| Koszty administracyjne | 1 286 604,45 | 1 446 828,15 |
| Usługi remontowe | 471 821,34 | 55 161,86 |
| Zryczałtowane wynagrodzenia | 1 464 750,00 | 1 198 000,00 |
| Pozostałe usługi | 295 370,39 | 1 511 944,51 |
| Razem | 11 532 120,65 | 11 586 050,07 |

WAN S.A.**Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.****22. Pozostałe przychody i koszty operacyjne**

| Przychody operacyjne | 2018 | 2017 |
|--|----------------------|---------------------|
| | zł | zł |
| Roczne korekty VAT w związku ze zmianą proporcji | 279 109,00 | 46 482,00 |
| Przychody z tytułu kar umownych | 1 793 695,35 | 32 870,37 |
| Pozostałe przeszacowania do wartości godziwej | 9 277 212,73 | 1 990 080,14 |
| Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość należności | 1 148 652,69 | 24 993,23 |
| Inne | 25 247,89 | 62 048,51 |
| Razem | 12 523 917,66 | 2 156 474,25 |

| Pozostałe koszty operacyjne | 2018 | 2017 |
|--|---------------------|---------------------|
| | zł | zł |
| Roczne korekty VAT w związku ze zmianą proporcji | 0,00 | 71 481,00 |
| Odpisy aktualizujące | 0,00 | 3 505,50 |
| Oplaty sądowe i komornicze | 60 684,04 | 9 504,28 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 22 849,76 | 67 779,14 |
| Utworzenie rezerw | 170 000,00 | 160 000,00 |
| Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | 2 102 560,98 | 2 072 358,97 |
| Razem | 2 356 094,78 | 2 384 628,89 |

23. Podatek dochodowy

| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę do opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto | | | | |
| | Inne źródła | | Z zysków kapitałowych | |
| Zysk brutto | 8 195 194,84 | 1 262 742,40 | 0,00 | 0,00 |
| Przychody bilansowe niestanowiące przychodów podatkowych w roku bieżącym | (7 932 297,28) | (3 621 442,42) | - | - |
| ▪ naliczone odsetki | (1 313 475,04) | (1 016 052,31) | | |
| ▪ dodatnie (statystycznie) różnice kursowe | (538 709,78) | - | | |
| ▪ wyceny kredytów, pożyczek | - | (2 580 396,88) | | |
| ▪ odpisy aktualizujące wartość należności | (1 148 652,69) | (23 298,11) | | |
| ▪ wyceny nieruchomości | (3 139 766,46) | - | | |
| ▪ nieotrzymane kary | (1 791 693,31) | (1 695,12) | | |
| Przychody bilansowe niestanowiące przychodów podatkowych | - | - | (4 624 602,68) | (3 028 975,28) |
| ▪ z tytułu dywidend | - | - | (4 624 602,68) | (3 028 975,28) |
| ▪ pozostałe | - | - | - | - |
| Przychody podatkowe niestanowiące przychodów bilansowych w roku bieżącym | 917 465,48 | 1 216 538,07 | 0,00 | 0,00 |
| ▪ korekta amortyzacji z lat ubiegłych | 917 465,48 | 1 216 538,07 | | |
| Koszty nieuznane za koszty uzyskania przychodu w roku bieżącym | 4 095 752,38 | 8 113 790,06 | 0,00 | 0,00 |
| ▪ aktualizacja wartości nieruchomości | - | 7 953 790,06 | | |
| ▪ utworzone rezerwy | 170 000,00 | 160 000,00 | | |
| ▪ naliczone odsetki od zobowiązań | 3 925 752,38 | - | | |
| Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodów | 502 684,99 | 418 868,14 | 0,00 | 0,00 |
| ▪ darowizny | - | 0,00 | | |
| ▪ prowizje bankowe | 72 962,10 | 0,00 | | |
| ▪ PFRON | 6 284,60 | 0,00 | | |
| ▪ odsetki budżetowe | 6 235,44 | 267,10 | | |
| ▪ opłaty sankcyjne | 52 108,00 | 5 759,00 | | |
| ▪ pozostałe do 20.000 | 15 381,27 | 12 664,97 | | |
| ▪ reprezentacja | 349 713,58 | 400 177,07 | | |
| Koszty podatkowe, które nie stanowią kosztów bilansowych | (1 140 051,68) | (1 659 704,63) | - | - |
| ▪ amortyzacja podatkowa nieruchomości inwestycyjnych | (583 018,73) | (649 865,82) | | |
| ▪ pozostałe, w tym leasing operacyjny wyłączony z rachunku wyników | (557 032,95) | (1 009 838,81) | | |
| Dochód do opodatkowania | 14 146,05 | 2 701 816,34 | | |
| Podstawa opodatkowania | 14 146,00 | 2 701 816,00 | 0,00 | 0,00 |
| Podatek dochodowy (19%/19%) | 2 688 | 513 345 | 0 | 0 |

WAN S.A.**Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.**

W bieżącym roku obrotowym Urząd Skarbowy oraz Urząd Kontroli Skarbowej nie przeprowadzał kontroli podatkowych w Spółce, z wyłączeniem kontroli krzyżowych. W 2018 roku Spółka nie korzystała z ulg inwestycyjnych.

Władze podatkowe mogą przeprowadzić kontrole ksiąg rachunkowych i rozliczeń podatkowych w ciągu 5 lat od zakończenia roku, w którym złożono deklaracje podatkowe i obciążyć Spółkę dodatkowym wymiarem podatku wraz z karami i odsetkami. W opinii Zarządu nie istnieją okoliczności wskazujące na możliwość powstania istotnych zobowiązań z tego tytułu.

24. Podatek dochodowy odroczony

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | zł | zł |
| Dodatnie różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów, a ich wartością podatkową, w tym: | | |
| Wycena nieruchomości inwestycyjnych | 48 110 773,68 | 45 106 073,68 |
| Wycena nier. wg wart. godziwej (amortyzacja) | 5 355 316,16 | 5 273 647,37 |
| Kary umowne | 14 570 846,11 | 11 347 677,68 |
| Wyceny odsetek od pożyczek | 9 047 221,05 | 10 587 789,47 |
| Wycena różnic kursowych od pożyczek | 64 636,84 | 83 152,63 |
| Wycena różnic kursowych od kredytów bankowych | 387 236,84 | 1 525 757,89 |
| Wniesienie ZCP Taneczna do WAN 2 Sp. z o.o. | 2 963 115,79 | 2 963 115,79 |
| Razem dodatnie różnice przejściowe | <u>80 499 146,47</u> | <u>76 887 214,52</u> |
| Rezerwa na podatek dochodowy odroczony (według stawki (19%/19%)) | <u>15 294 837,83</u> | <u>14 608 570,76</u> |
| Ujemne różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową, w tym: | | |
| Odpisy aktualizujące z lat ubiegłych | 1 304 678,95 | 1 747 936,84 |
| Rezerwa na koszty za media i badanie sprawozdania finansowego | 170 000,00 | 160 000,00 |
| Wycena nieruchomości przekwalifikowanych do zapasów | 1 998 168,42 | 2 429 247,37 |
| Kary umowne | 11 493 693,47 | 12 642 346,11 |
| Wyceny różnic kursowych od pożyczek | 0,00 | 347 142,11 |
| Wyceny różnic kursowych od kredytów | 453 257,89 | 1 095 573,68 |
| Odpis aktualizujący udziały Centromost | 959 500,00 | 959 500,00 |
| Prowizja od kredytu bankowego | 136 050,00 | 208 938,05 |
| Wycena odsetek od kredytów | 14 721,05 | 1 826,32 |
| Razem ujemne różnice przejściowe | <u>16 530 069,79</u> | <u>19 592 510,48</u> |
| Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego (19%/19%) | <u>3 140 713,26</u> | <u>3 722 576,99</u> |

WAN S.A.**Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.****25. Struktura środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych**

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|----------------------------|-----------------------------|
| | zł | zł |
| Środki pieniężne w kasie | 24 585,07 | 7 444,06 |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych | 2 095 574,91 | 3 513 004,67 |
| Inne środki pieniężne | 322 174,82 | 11 604 265,33 |
| | <u>2 442 334,80</u> | <u>15 124 714,06</u> |
| Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych | <u>2 442 334,80</u> | <u>15 124 714,06</u> |

26. Przychody finansowe

| Inne przychody finansowe | 2018 | 2017 |
|---------------------------|--------------------|----------------------------|
| | zł | zł |
| Wycena kredytów, pożyczek | - | 2 193 540,34 |
| Razem | <u>0,00</u> | <u>2 193 540,34</u> |

| Przychody z tytułu odsetek finansowych wynosiły, | 2018 | 2017 |
|--|---------------------|---------------------|
| | zł | zł |
| Odsetki naliczone na koniec: | 1 298 180,17 | 1 826 389,19 |
| Odsetki zrealizowane na koniec: | 2 141 273,18 | 2 194 532,06 |
| | <u>3 439 453,35</u> | <u>4 020 921,25</u> |

27. Koszty finansowe

| Inne koszty finansowe | 2018 | 2017 |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| | zł | zł |
| Różnice kursowe | 557 736,44 | - |
| Inne koszty bankowe | 300 687,43 | 225 649,04 |
| Razem | <u>858 423,87</u> | <u>225 649,04</u> |

Koszty odsetek od zobowiązań finansowych

| | 2018 | 2017 |
|--|---------------------|---------------------|
| | zł | zł |
| • zapłacone odsetki od kredytów bankowych wyniosły | 1 848 379,14 | 1 982 457,56 |
| • zapłacone odsetki od pożyczek wynosiły | 0,00 | 224 231,16 |
| • odsetki z tytułu wyceny kredytów i pożyczek | 1 140 287,18 | 45 642,77 |
| • inne | 6 373,98 | 16 699,63 |
| | <u>2 995 040,30</u> | <u>2 269 031,12</u> |

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

| | |
|---|---------------------|
| - odsetki niezrealizowane od kredytów bankowych wg terminów zapłaty do 3 miesięcy | <u>1 140 287,18</u> |
|---|---------------------|

WAN S.A.**Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.****28. Zdarzenia po dniu bilansowym**

Nie wystąpiły zdarzenia po dniu bilansowym mające istotny wpływ na niniejszą informację.

29. Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w poszczególnych grupach zawodowych w ciągu roku obrotowego wyniosło:

| | 2018 | 2017 |
|---|--------------------|--------------------|
| | Liczba osób | Liczba osób |
| Pracownicy na stanowiskach robotniczych | - | - |
| Stanowiska nierobotnicze | 24 | 25 |
| Przeciętne zatrudnienie | 24 | 25 |

30. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

W 2018 roku ani w 2017 roku członkowie Rady Nadzorczej Spółki nie pobierali żadnych wynagrodzeń, nie wypłacono im żadnych pożyczek ani innych podobnych świadczeń. Prezes Zarządu, Pan Lechosław Mituła w okresie sprawozdawczym otrzymał wynagrodzenie brutto w wysokości 371 479,45 zł. W danym roku objętym niniejszą informacją ani w roku poprzednim nie udzielono pożyczki Prezesowi Zarządu.

31. Transakcje z wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących

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

- „Kancelaria Prawna Nizioł & Partnerzy Marian Nizioł”, w której współnikiem jest sekretarz Rady Nadzorczej, świadczył usługi prawne na rzecz WAN S.A. Łączna wartość kosztów obsługi prawnej w 2018 roku wyniosła netto 132 000,00 zł.

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

32. Umowy nieuwzględnione w bilansie

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

WAN S.A.**Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.****33. Transakcje z jednostkami powiązanymi**

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| | zł | zł |
| Należności z tyt. dostaw i usług | 1 115 185,21 | 133 795,75 |
| Należności z tyt. pożyczek, w tym: | 91 772 822,43 | 86 108 374,86 |
| - <i>dlugoterminowe</i> | 39 925 066,67 | 49 432 859,05 |
| - <i>krótkoterminowe</i> | 51 847 755,76 | 36 675 515,81 |
| Zobowiązania z tyt. dostaw i usług | 73 800,00 | 708 603,90 |
| Zobowiązania z tyt. leasingu, w tym: | 9 450 126,67 | 9 847 036,00 |
| - <i>dlugoterminowe</i> | 8 490 126,67 | 9 367 036,00 |
| - <i>krótkoterminowe</i> | 960 000,00 | 480 000,00 |
| Przychody ze sprzedaży w okresie obrotowym | 2 540 700,87 | 3 228 517,57 |
| Przychody ze sprzedaży nieruchomości stanowiących zapas w okresie obrotowym | - | 1 200 000,00 |
| Przychody ze sprzedaży aktywów niefinansowych w okresie obrotowym | 8 203 000,00 | 13 294 470,00 |
| Przychody finansowe z tytułu odsetek od pożyczek w okresie obrotowym | 4 854 150,25 | 2 577 408,57 |
| Otrzymane dywidendy | 4 624 602,68 | 3 028 975,28 |
| Koszty w okresie obrotowym | 7 465 570,01 | 6 571 945,41 |
| Koszty finansowe z tytułu odsetek od pożyczek w okresie obrotowym | - | 163 428,78 |
| Inne przychody (koszty) finansowe w okresie obrotowym | 27 849,71 | 1 342 705,04 |
| Koszty operacyjne, w okresie obrotowym | 0,00 | 3 416 442,97 |
| Nabycie środków trwałych | 10 800,00 | 5 250,00 |
| Zakup/umowa przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych | - | 12 786 080,00 |
| Zakup nieruchomości (zapas) | - | 19 930 148,82 |
| Transakcje kapitałowe, nabycia | 50 000,00 | 33 676 096,00 |
| Transakcje kapitałowe, zbycia | 44 770,00 | 16 892 326,56 |
| Wynik na sprzedaży udziałów i akcji | 285,11 | 207 273,44 |

WAN S.A.**Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.****34. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych**

| | 2018 | 2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| | zł | zł |
| Badanie ustawowe w rozumieniu § 2 pkt 2 ustawy o biegłych rewidentach * | 120 000,00 | 120 000,00 |
| Inne usługi atestacyjne | - | - |
| | <u>120 000,00</u> | <u>120 000,00</u> |

*- podane wynagrodzenie obejmuje łącznie wynagrodzenie za badanie wg PSR sprawozdania finansowego jednostkowego Spółki WAN S.A. oraz sprawozdania skonsolidowanego Grupy WAN.

35. Konsolidacja

Spółka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym i najniższym szczeblu grupy kapitałowej WAN S.A. Konsolidacją objęte są następujące podmioty:

| Lp. | Nazwa podmiotu | Siedziba | Udział Spółki % | Ilość sztuk | Kapitał zakładowy | Wartość bilansowa |
|-----|----------------------------|----------|-----------------|-------------|-------------------|-----------------------|
| 1 | WA 2000 Sp. z o.o. | Warszawa | 55,66 | 7 960,00 | 14 340 000,00 | 8 070 111,64 |
| 2 | WAN-OKNA S.p o.o. | Warszawa | 100 | 100,00 | 50 000,00 | 50 400,00 |
| 3 | WAN 26 Sp. z o.o. | Warszawa | 100 | 615 119,00 | 30 755 950,00 | 31 024 648,32 |
| 4 | WAN 28 Sp. z o.o. | Warszawa | 100 | 16 440,00 | 8 220 000,00 | 8 172 803,00 |
| 5 | WAN 17 Sp. z o.o. | Warszawa | 99,47 | 56 200,00 | 2 810 000,00 | 2 784 126,00 |
| 6 | WAN 20 Sp. z o.o. | Warszawa | 74,56 | 102 200,00 | 6 853 950,00 | 5 296 668,04 |
| 7 | WAN LEASING Sp. z o.o. | Warszawa | 99,99 | 29 616,00 | 14 808 000,00 | 15 176 608,31 |
| 8 | WAN 44 Sp. z o.o. | Warszawa | 87,66 | 984 362,00 | 56 147 750,00 | 49 406 604,58 |
| 9 | DEYALE INVESTMENTS LIMITED | Nikozja | 100 | 1 000,00 | 5 000,00 | 3 852,60 |
| 10 | WAN 48 Sp. z o.o. | Warszawa | 99,72 | 87 751,00 | 4 400 000,00 | 4 387 550,00 |
| 11 | WAN 2 Sp. z o.o. | Warszawa | 100 | 179 540,00 | 8 977 000,00 | 8 981 862,63 |
| 12 | WAN 84 Sp. z o.o. | Warszawa | 100 | 174 580,00 | 8 729 000,00 | 8 730 642,23 |
| 13 | WAN Invest Sp. z o.o. | Warszawa | 100 | 9 100,00 | 910 000,00 | 1 565 992,00 |
| 14 | WAN Trade Sp. z o.o. | Warszawa | 99,05 | 1 265,00 | 1 265 000,00 | 1 266 991,96 |
| 15 | WAN 88 Sp. z o.o. | Warszawa | 100 | 129 760,00 | 6 488 000,00 | 6 491 376,20 |
| 16 | WAN 82 Sp. z o.o. | Warszawa | 51,04 | 580,00 | 29 000,00 | 15 663,56 |
| 17 | NAW Sp. z o.o. | Warszawa | 100 | 47 060,00 | 2.353.000,00 | 2 444 692,00 |
| 18 | WAN Stal | Warszawa | 50,5 | 1 001,00 | 100 000,00 | 52 937,04 |
| | Razem | | | | | 153 923 530,11 |

* Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym obejmowane są również następujące podmioty z Grupy WAN: WAN 4 Sp. z o.o., WAN 24 Sp. z o.o. oraz R.A. Italia Sp. z o.o. w których Spółka posiada udziały pośrednio.