

## **WAN S.A.**

### **Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 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**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>zł</b>	<b>zł</b>
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu		
Kurs wymiany USD na polski złoty	3,7584	3,7977
Kurs wymiany Euro na polski złoty	4,6148	4,2585
Kurs wymiany CHF na polski złoty	4,2641	3,9213

#### **3. Wartości niematerialne i prawne**

##### **Zmiany w wartościach materialnych i prawnych**

Wartość brutto na 1.1.2020	<b>9 620,30</b>
Zwiększenia:	-
Zmniejszenia:	-
Wartość brutto na 31.12.2020	<u>9 620,30</u>
Umorzenie na 1.1.2020	<b>9 620,30</b>
Zwiększenia:	-
Zmniejszenia:	-
Umorzenie na 31.12.2020	<u>9 620,30</u>
<b>Wartość netto</b>	
<b>Stan na 1.1.2020</b>	-
<b>Stan na 31.12.2020</b>	<u>-</u>

**WAN S.A.****Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 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 trwale	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość brutto na 1.1.2020	38 342,44	46 055,97	314 708,11	47 715,10	1 250 588,32	<b>1 697 409,94</b>
Zwiększenia:	-	-	3 020,70	-	-	<b>3 020,70</b>
- nabycie	-	-	3 020,70	-	-	<b>3 020,70</b>
Zmniejszenia:	-	-	(3 620,00)	(47 715,10)	-	<b>(51 335,10)</b>
- sprzedaż	-	-	(3 620,00)	(47 715,10)	-	<b>(51 335,10)</b>
Wartość brutto na 31.12.2020	<u>38 342,44</u>	<u>46 055,97</u>	<u>314 108,81</u>	<u>-</u>	<u>1 250 588,32</u>	<b><u>1 649 095,54</u></b>
Umorzenie na 1.1.2020	-	160,91	281 293,02	47 715,10	338 121,79	<b>667 290,82</b>
Zwiększenia:	-	1 151,40	23 021,85	-	33 803,27	<b>57 976,52</b>
- amortyzacja	-	1 151,40	23 021,85	-	33 803,27	<b>57 976,52</b>
Zmniejszenia:	-	-	(3 620,00)	(47 715,10)	-	<b>(51 335,10)</b>
- sprzedaż	-	-	(3 620,00)	(47 715,10)	-	<b>(51 335,10)</b>
Umorzenie na 31.12.2020	<u>-</u>	<u>1 312,31</u>	<u>300 694,87</u>	<u>-</u>	<u>371 925,06</u>	<b><u>673 932,24</u></b>
<b>Wartość netto</b>						
<b>Stan na 1.1.2020</b>	<u><b>38 342,44</b></u>	<u><b>45 895,06</b></u>	<u><b>33 415,09</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>912 466,53</b></u>	<b><u>1 030 119,12</u></b>
<b>Stan na 31.12.2020</b>	<u><b>38 342,44</b></u>	<u><b>44 743,66</b></u>	<u><b>13 413,94</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>878 663,26</b></u>	<b><u>975 163,30</u></b>

Zarówno w roku obrotowym kończącym się dnia 31 grudnia 2010 roku, jak i w roku poprzednim Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

## 5. Rzeczowe aktywa trwale – według tytułów własności

	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
Środki trwale własne	975 163,30	1 030 119,12
<b>Razem środki trwale w ewidencji bilansowej</b>	<b>975 163,30</b>	<b>1 030 119,12</b>

Bilansowa wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym wynosi 36.000,00 zł i dotyczy gruntu pod stacją energetyczną.

	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
Środki trwale używane na podstawie umów leasingowych	89 235,36	89 235,36
<b>Razem wartość nieamortyzowanych środków trwałych</b>	<b>89 235,36</b>	<b>89 235,36</b>

## 6. Nakłady na niefinansowe aktywa trwale

Nakłady na niefinansowe aktywa trwale w bieżącym roku obrotowym wyniosły 3 082,70 zł, w tym na ochronę środowiska 0,00 zł. Spółka nie planuje nakładów na ochronę środowiska w następnym roku obrotowym.

## 7. Inwestycje długoterminowe – zmiany w ciągu roku obrotowego

	Nieruchomości	Razem
	zł	zł
<b>Stan na 1.1.2020</b>	<b>101 986 131,93</b>	<b>101 986 131,93</b>
Zwiększenia	7 466 770,00	7 466 770,00
- wycena	7 466 770,00	7 466 770,00
Zmniejszenia	(2 090 000,00)	(2 090 000,00)
- sprzedaż	(2 090 000,00)	(2 090 000,00)
<b>Stan na 31.12.2020</b>	<b>107 362 901,93</b>	<b>107 362 901,93</b>

## Inwestycje długoterminowe – jednostki powiązane

	Udzielone pożyczki	Udziały lub akcje	Razem
	zł	zł	zł
<b>Stan na 1.1.2020</b>	<b>16 177 981,16</b>	<b>154 824 458,46</b>	<b>171 002 439,62</b>
Zwiększenia	75 333 674,14	15 176,00	75 348 850,14
- przeszacowanie	586 187,70	-	586 187,70
- udzielenie	22 295 266,06	-	22 295 266,06
- nabycie	-	15 176,00	15 176,00
- przeniesienie	52 452 220,38	-	52 452 220,38
Zmniejszenia	(19 272 266,06)	(109 599 441,80)	(128 871 707,86)
- spłata/sprzedaż	(19 272 266,06)	-	(19 272 266,06)
- przeniesienie	-	(109 599 441,80)	(109 599 441,80)
<b>Stan na 31.12.2020</b>	<b>72 239 389,24</b>	<b>45 240 192,66</b>	<b>117 479 581,90</b>

W związku z faktem, iż w przypadku części pożyczek termin zapadalności wynosi do 12 miesięcy od dnia bilansowego nastąpiło ich przeniesienie z części krótkoterminowej do części długoterminowej w wysokości 52 452 220,38 zł.

**Inwestycje długoterminowe – jednostki powiązane c.d.**

Zgodnie z Uchwałą nr 1/12/2020 z dnia 30.12.2020 roku Zarząd postanowił o zmianie kwalifikacji, w księgach rachunkowych Spółki, posiadanych Udziałów w Spółkach Celowych, z Udziałów zakwalifikowanych jako inwestycje długoterminowe na Udziały zakwalifikowane jako inwestycje krótkoterminowe - przeznaczone do zbycia w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Powyższe dotyczy Udziałów Spółki w następujących Spółkach Celowych:

Spółka	% w udziałach
WAN-OKNA	100,00%
WAN 20 SP. Z O.O.	74,59%
WAN 44 SP. Z O.O.	87,66%
WAN 48 SP. Z O.O.	99,71%
WAN 2 Sp. z o.o.	100,00%
WAN 26 Sp. z o.o.	100,00%
WAN 84 Sp. z o.o.	100,00%

**Inwestycje długoterminowe cd.****Inwestycje długoterminowe – jednostki pozostałe**

	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
	zł	zł
<b>Stan na 1.1.2020</b>	<b>937 566,65</b>	<b>937 566,65</b>
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	(252 027,50)	(252 027,50)
- sprzedaż	(252 027,50)	(252 027,50)
<b>Stan na 31.12.2020</b>	<b>685 539,15</b>	<b>685 539,15</b>

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

Wykaz pożyczek wg stanu na 31 grudnia 2020 r.

Spółka	Kapitał zł	Wycena różnic kursowych i odsetek zł	Razem zł.	Termin spłaty	Oprocentowanie
WAN 17 Sp. z o.o.	5 910 000,00	55 865,12	5 965 865,12	31.12.2023	2,9 % w skali roku
WA 2000 Sp. z o.o.	180 000,00	-	180 000,00	31.10.2023	2,9 % w skali roku
WAN 88 Sp. z o.o.(EUR)	2 722 005,00	277 615,00	2 999 620,00	17.09.2022	Euribor 1M+1,4 p.%
WAN 88 Sp. z o.o.(PLN)	6 725 000,00	28 704,38	6 753 704,38	31.12.2027	2,9 % w skali roku
WAN 48 Sp. z o.o.	12 210 000,00	88 852,03	12 298 852,03	31.12.2027	2,9 % w skali roku
WAN 4 Sp. z o.o.	870 000,00	-	870 000,00	31.12.2027	2,9 % w skali roku
WAN 84 Sp. z o.o.	355 000,00	-	355 000,00	31.10.2023	2,9 % w skali roku
WAN 82 Sp. z o.o.	1 040 000,00	-	1 040 000,00	31.12.2027	2,9 % w skali roku
WAN 28 Sp. z o.o.(31.03.2017)	21 000 000,00	153 501,37	21 153 501,37	31.12.2027	2,9 % w skali roku
WAN 28 Sp. z o.o.(06.04.2018)	3 900 000,00	28 507,40	3 928 507,40	31.12.2027	2,9 % w skali roku
WAN 28 Sp. z o.o.(14.12.2017)	3 000 000,00	21 928,77	3 021 928,77	31.12.2027	2,9 % w skali roku
WAN 44 Sp. z o.o.	1 700 000,00	12 831,51	1 712 831,51	31.10.2023	2,9 % w skali roku
WAN 35 Sp. z o.o.	1 520 000,00	11 655,62	1 531 655,62	31.12.2027	2,9 % w skali roku
WAN Trade Sp. z o.o.	5 600 000,00	17 220,38	5 617 220,38	31.12.2027	2,9 % w skali roku
WAN 24 Sp. z o.o.	4 340 000,00	30 702,66	4 370 702,66	31.12.2027	2,9 % w skali roku
WAN Okna Sp. z o.o.	440 000,00	-	440 000,00	31.10.2023	2,9 % w skali roku
	<b>71 512 005,00</b>	<b>727 384,24</b>	<b>72 239 389,24</b>		

## b. Aktywa finansowe – udziały

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki %	Wartość bilansowa
				<b>zł.</b>
1	WA 2000 Sp. z o.o.	Warszawa	55,50	8 075 658,64
2	WAN 28 Sp. z o.o.	Warszawa	100,00	8 172 803,00
3	WAN 17 Sp. z o.o.	Warszawa	52,39	2 784 126,00
4	WAN LEASING Sp. z o.o.	Warszawa	99,99	15 176 854,31
5	WAN Invest Sp. z o.o.	Warszawa	100,00	827 690,55
6	WAN Trade Sp. z o.o.	Warszawa	99,91	1 266 991,96
7	WAN 88 Sp. z o.o.	Warszawa	100,00	6 491 376,20
8	NAW Sp. z o.o.	Warszawa	100,00	2 444 692,00
	<b>Razem</b>			<b>45 240 192,66</b>

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

Wobec jednostek powiązanych:

	Udzielone pożyczki	Razem
	zł	zł
<b>Stan na 1.1.2020</b>	<b>68 966 319,13</b>	<b>48 055 065,18</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>19 618 574,08</b>	<b>19 618 574,08</b>
- przeszacowanie	-	-
- udzielenie	19 618 574,08	19 618 574,08
- przeniesienie	-	-
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(69 070 521,76)</b>	<b>(69 070 521,76)</b>
- przeszacowanie	(1 043 727,29)	(1 043 727,29)
- spłata	(15 574 574,09)	(15 574 574,09)
- przeniesienie	(52 452 220,38)	(52 452 220,38)
<b>Stan na 31.12.2020</b>	<b>19 514 371,45</b>	<b>19 514 371,45</b>

Pożyczki udzielone i należności własne składają się z pożyczek udzielonych:

Spółka	Kapitał zł	Wycena odsetek zł	Razem zł	Termin spłaty	Oprocentowanie
WAN 26 Sp. z o.o.	9 410 000,00	2 067 082,68	11 477 082,68	31.12.2021	2,9 % w skali roku
WAN 83 Sp. z o.o.	5 793 000,00	42 715,62	5 835 715,62	7 dni od spłaty kredytu	2,9 % w skali roku
WAN Leasing Sp. z o.o.	2 200 000,00	1 573,15	2 201 573,15	22.12.2021	2,9 % w skali roku
	<b>17 403 000,00</b>	<b>2 111 371,45</b>	<b>19 514 371,45</b>		

Wobec jednostek pozostałych Spółka udzieliła pożyczkę, wycenioną na dzień bilansowy w wysokości 48 758,05 zł.

## b. Aktywa finansowe – udziały

	Udziały lub akcje zł	Razem zł
Stan na 1.1.2020	-	-
Zwiększenia	133 528 702,05	133 528 702,05
- przeszacowanie	23 929 260,25	23 929 260,25
- przeniesienie	109 599 441,80	109 599 441,80
Zmniejszenia	-	-
<b>Stan na 31.12.2020</b>	<b>133 528 702,05</b>	<b>133 528 702,05</b>

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki %	Wartość bilansowa zł.
1	WAN-OKNA Sp. z o.o.	Warszawa	100,00	2 411 113,81
2	WAN 26 Sp. z o.o.	Warszawa	100,00	31 317 834,81
3	WAN 20 Sp. z o.o.	Warszawa	52,39	10 454 057,77
4	WAN 44 Sp. z o.o.	Warszawa	99,99	56 102 242,90
5	WAN 2 Sp. z o.o.	Warszawa	100,00	12 695 204,33
6	WAN 48 Sp. z o.o.	Warszawa	99,91	9 810 410,19
7	WAN 84 Sp. z o.o.	Warszawa	100,00	10 737 838,24
	<b>Razem</b>			<b>133 528 702,05</b>

Szczegółowy opis znajduje się w notcie 7 - inwestycje długoterminowe.

## 10. Zapasy

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku Spółka rozwiązała odpisy aktualizujące wartość zapasów na dwóch nieruchomościach w Solcu, ul. Anyżkowa w wysokości 403 035,84 zł. oraz w Węgorzewie ul. Mała 6 w wysokości 752 317,48 zł. Odpisy w wysokości 2 048 132,84 utworzone zostały na dzień 31.12.2019 r.

Materialy - grunty/inne	31.12.2020	31.12.2019
Troszkowo, gmina Bisztynek	1 561 756,00	1 561 756,00
Kraków Podgórze dz.553/1	4 154 956,64	4 150 180,00
Milanówek, ul. Ludna działki 132,133,19/3,19/4	614 700,98	574 820,00
Pęchery, Łbiska	311 332,00	-
Warszawa, ul. Poleczki	1 769 110,00	1 759 110,00
Nieruchomość w Węgorzewie działka 245	3 439 827,08	3 395 827,08
	<b>11 851 682,70</b>	<b>11 441 693,08</b>
<b>Półprodukty i produkty w toku</b>		
Budowa, Warszawa, Marymoncka 8	9 724 062,61	8 549 405,45
	<b>9 724 062,61</b>	<b>8 549 405,45</b>

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

**Zapasy c.d.**

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.

**Towary - nieruchomości**

Park Chojnów, gmina Solec ul. Anyżkowa	451 556,00	1 127 168,17
Węgorzewo, ul. Mała 6 lokale mieszkalne	2 268 563,61	2 875 361,56
Warszawa, ul. Hanki Czaki 2 lokale mieszkalne	6 103 562,01	5 813 562,01
Węgorzewo, ul. Mała 6 lokale usługowe	2 602 546,00	1 499 000,00
Lokale mieszkalne w Krakowie ul. Górników	3 057 853,63	5 071 558,21
Pozostałe	232 090,77	232 090,77
	<b>14 716 172,02</b>	<b>16 618 740,72</b>

**Zaliczki na dostawy**

Zaliczka na budowę instalacji Ppoż	-	300 000,00
Pozostałe zaliczki	10 809,20	7 009,20
	<b>10 809,20</b>	<b>307 009,20</b>

**11. Należności i odpisy aktualizujące wartość należności**

<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>zł</b>	<b>zł</b>
Rozrachunki z tytułu dostaw i usług	1 454 156,78	2 176 404,69
Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	47 486,19	510 598,36
Należność z tytułu częściowej zapłaty za udziały w Spółce WAN 48 Sp. z o.o.	1 365 000,00	1 365 000,00
Inne należności krótkoterminowe	31 710,52	25 085,11
	<b>2 898 353,49</b>	<b>4 077 088,16</b>

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>zł</b>	<b>zł</b>
<b>Odpisy aktualizujące należności</b>		
<b>Stan na początek roku</b>	16 905 595,70	13 965 249,70
Zwiększenia	124 340,66	2 940 346,00
Korekta uprzednio dokonanego odpisu	(327 843,71)	-
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>16 702 092,65</b>	<b>16 905 595,70</b>

W tym na:

- należności długoterminowe	-	-
- należności krótkoterminowe	16 702 092,65	16 905 595,70

**12. Rozliczenia międzyokresowe czynne**

	31.12.2020 zł	31.12.2019 zł
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne</b>		
Opłacone ubezpieczenia	13 684,96	67 665,50
Poniesione nakłady do rozliczenia w przyszłym okresie	1 841 609,91	1 095 737,04
Prowizja od udzielonego kredytu 17/108/15/D/IN	-	63 194,01
	<u><b>1 855 294,87</b></u>	<u><b>1 226 596,55</b></u>

**13. Kapitał zakładowy**

Kapitał zakładowy Spółki na 31 grudnia 2020 r. składał się z 96 tysięcy akcji o wartości nominalnej 100 zł każda.

Na 31 grudnia 2020 r. akcjonariuszami Spółki byli:

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji	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%
	<u><b>96 000</b></u>	<u><b>9 600 000</b></u>		<u><b>100,00%</b></u>

Sytuacja od strony Spółki dominującej przedstawia się następująco:

Zgodnie z postanowieniem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 06.12.2018 r., akcje WAN S.A. należące do GSS III Wolverine B.V. (24 000 akcji stanowiących 25% w kapitale zakładowym) w związku z koniecznością ich wykupu, 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. ( $24.000 \text{ akcji} * 28,425\% = 6.822 \text{ akcji}$ ), 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. ( $24.000 \text{ akcji} * 71,575\% = 17.178 \text{ akcji}$ ). 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.



**Kapitał zakładowy c.d.**

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.

**14. Wynik finansowy netto**

Zgodnie z uchwałą nr 2 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 30.09.2020 roku stratę netto za rok 2019 w wysokości 2 312 118,12 zł postanowiło pokryć środkami zgromadzonymi na kapitale zapasowym Spółki.

Zgodnie z uchwałą nr 3 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 30.10.2020 zostało uchwalone co następuje:

- przyjąć sprawozdanie Zarządu Spółki z dnia 29.09.2020 r.
- rozwiązać kapitał (fundusz) rezerwowy utworzony na mocy uchwały nr 1/VII/2014 ZZWA z dnia 30.07.2014 r. i przekazać na zgromadzoną na nim kwotę w wysokości 105 896 400 zł. na kapitał zapasowy,
- utworzyć kapitał (fundusz) rezerwowy ze środków zgromadzonych na kapitale zapasowym pochodzących z zysków Spółki, które zgodnie z art. 348 § 1 KSH mogą zostać przeznaczone do podziału.

	1.1.2020	Zwiększenia	Zmniejszenia	31.12.2020
	zł	zł	zł	zł
Kapitał zapasowy	205 495 324,56	105 896 400,00	(141 302 118,12)	<b>170 089 606,44</b>
Pozostałe kapitały rezerwowe	105 896 400,00	138 990 000,00	(105 896 400,00)	<b>138 990 000,00</b>
<b>Razem</b>	<b>311 391 724,56</b>	<b>244 886 400,00</b>	<b>(247 198 518,12)</b>	<b>309 079 606,44</b>

**15. Rezerwy na zobowiązania – zmiany w ciągu roku obrotowego**

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

	Stan na 1.1.2020 zł	Utworzone zł	Wykorzystane zł	Stan na 31.12.2020 zł
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 879 219,76	6 199 963,00	(676 507,46)	20 402 675,30
	<u>14 879 219,76</u>	<u>6 199 963,00</u>	<u>(676 507,46)</u>	<u>20 402 675,30</u>

**16. Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa według zapadalności****a. Zobowiązania finansowe długoterminowe wobec jednostek pozostałych**

	31.12.2020 zł	31.12.2019 zł
Zobowiązania z tytułu kredytów		
· powyżej 1 roku do 3 lat	4 027 455,94	5 884 395,30
· powyżej 3 do 5 lat	33 855 283,62	-
	<u>37 882 739,56</u>	<u>5 884 395,30</u>

**Zestawienie umów kredytowych WAN S.A. na dzień 31.12.2020 r.**

Lp.	Nieruchomość	Waluta	Wartość bilansowa PLN	Termin spłaty	Oprocentowanie	Cel kredytu
1	<i>Umowa nr 17/108/15/D/IN z dnia 17.11.2015 r. z mBank S.A. oraz umowa zmieniająca nr 1</i>					
	Warszawa, Al. Jana Pawła II lok 1, VI, VII, VIII	EUR	37 882 739,56	20.11.2025	2,9 % wibor 1M	Refinansowanie nieruchomości Babka Tower
	<b>Razem</b>		<b>37 882 739,56</b>			

\*z tego część długoterminowa 37 882 739,56 zł  
część krótkoterminowa 1 943 577,66 zł

Zgodnie z umową z zmieniającą nr 1 z listopada 2020 roku umowę kredytu nr 17/108/15/D/IN z dnia 17.11.2015 roku, spłata zaciągniętego kredytu została przedłużona do dnia 25.11.2025 roku.

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

	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
<b>Zobowiązania finansowe krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych</b>	<b>960 000,00</b>	<b>9 139 260,66</b>
* zobowiązania z tytułu leasingu lokali 10-12A w Babka Tower	960 000,00	9 037 836,33
* pożyczka otrzymana od WAN 35 Sp. z o.o. wyceniona na dzień bilansowy	-	101 424,33

Zobowiązanie z tytułu leasingu w wysokości 8 671 240,08 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 2025 roku. Wierzytelność ta w wysokości 7 711 240,08 zł. prezentowana jest w zobowiązaniach długoterminowych wobec jednostek powiązanych. Na część krótkoterminową przypada 960 000,00 zł.

**b. Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek pozostałych**

	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
<b>Zobowiązania finansowe krótkoterminowe wobec jednostek pozostałych</b>	<b>12 006 970,06</b>	<b>38 409 939,79</b>
* zobowiązania z tytułu kredytów	8 320 317,42	38 409 939,79
* kredyty w rachunkach bieżących	3 686 652,64	-

Na zobowiązania krótkoterminowe składa się część krótkoterminowa kredytu na refinansowanie lokali w Babka Tower, oprocentowany wg. stawki EURIBOR 1 miesięcznej wyceniony na dzień bilansowy w wysokości 1 943 577,66 zł. oraz kredyt na refinansowanie nieruchomości w Warszawie ul. Czerniowiecka w wysokości 6 376 730,64 zł. z terminem spłaty do 31.12.2021 r.

**17. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

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

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

- Ryzyko walutowe

WAN S.A. prowadzi swoją działalność w ramach jednego kraju, Polski, w związku z czym ryzyko walutowe jest ograniczone. Jednak większość kredytów i pożyczek wyrażona jest w EUR, w związku z czym istnieje pewne ryzyko związane ze zmianami kursów. Jednak ze

**Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym c.d.**

względu na fakt, że większość przychodów jest również wyrażona w EUR, to ryzyko jest również ograniczone.

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

- Ryzyko cenowe

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

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

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

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

procentowej w odniesieniu do przepływów pieniężnych. Większość kredytów Spółki zaciągnięta jest w EUR. W 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 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

**Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym c.d.**

gotówkowe są ograniczone do instytucji finansowych o wysokiej wiarygodności kredytowej. Wykorzystanie limitów kredytowych podlega regularnej kontroli.

Na 31 grudnia 2020 r. ponad 90% środków pieniężnych Spółki WAN S.A. utrzymywane były w mBanku i Alior Banku posiadającymi zewnętrznym rating kredytowy „A-” i „B”, wyznaczonych przez międzynarodową agencję ratingową Fitch Ratings Agency (ocenianych zgodnie z ratingami kredytów długoterminowych).

- Jakość kredytowa aktywów finansowych

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

## 18. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku

Nieruchomość		Zabezpieczenie
<u>Warszawa, Aleja Jana Pawła II 80</u>	VII, WA4M/00234839/4 (WAN S.A.)	- 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
	VIII, WA4M/00234840/4 (WAN LEASING Sp. z o.o. sprzedaż od WAN S.A. 22.12.2020)	- 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.
	3, WA4M/00306497/0 (WAN LEASING Sp. z o.o. sprzedaż od WAN S.A. 27.01.2021)	- hipoteka łączna umowna do kwoty 18.000.000,00 (osiemnaście milionów) złotych na rzecz mBanku S.A. z tytułu Umowy Kredytowej Umbrella Facility jako zabezpieczenie wszelkich obecnych i przyszłych wierzytelności Banku z umowy kredytowej Nr 02/104/08/Z/VU z dnia 23 kwietnia 2008 R. Bank mBank S.A.
	157 WA4M/00306307/2 (WAN S.A.)	
	158 WA4M/00344823/3 (WAN S.A.)	
<u>Warszawa, Czerniowiecka 9</u>	I WA2M/00433834/0	- hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 EUR – kredyt udzielony Umową Kredytu Nr 02/524/06/D/IN – BRE Bank - hipoteka kaucyjna do kwoty 50.000,00 EUR – odsetki (5,83 %), prowizje oraz koszty wynikające z Umowy Kredytu Nr 02/524/06/D/IN; na rzecz (aktualnie) Bank mBank S.A. - kredyt
	II WA2M/00433835/7	- hipoteka zwykła w kwocie 600.000,00 EUR – kredytu udzielony Umową Kredytu Nr 02/524/06/D/IN; - hipoteka kaucyjna do kwoty 60.000,00 EUR – odsetki (5,83%) oraz koszty postępowania wynikające z Umowy Kredytu Nr 02/524/06/D/IN; Bank mBank S.A. - kredyt
	III WA2M/00433836/4	- hipoteka zwykła w kwocie 250.000,00 EUR – kredyt udzielony Umową Kredytu Nr 02/524/06/D/IN; - hipoteka kaucyjna do kwoty 25.000,00 EUR – odsetki oraz koszty postępowania wynikające z umowy kredytu nr 02/524/06/D/IN; Bank mBank S.A. - kredyt
	IV WA2M/00433837/1	- hipoteka zwykła w kwocie 600.000,00 EUR - kredytu udzielony Umową Kredytu Nr 02/524/06/D/IN;

## Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku c.d.

		hipoteka kaucyjna do kwoty 60.000,00 EUR - odsetki (5,83%) oraz koszty postępowania wynikające z Umowy Kredytu Nr 02/524/06/D/IN; Bank mBank S.A. - kredyt
	V WA2M/00433838/8	- hipoteka zwykła w kwocie 600.000,00 EUR - kredytu udzielony Umową Kredytu Nr 02/524/06/D/IN; - hipoteka kaucyjna do kwoty 60.000,00 EUR; - odsetki (5,83%) oraz koszty postępowania wynikające z Umowy Kredytu Nr 02/524/06/D/IN Bank mBank S.A. - kredyt
	VI WA2M/00433839/5	- hipoteka zwykła w kwocie 530.000,00 EUR – kredyt udzielony Umową Kredytu Nr 02/524/06/D/IN; - hipoteka kaucyjna do kwoty 53.000,00 EUR – odsetki (5,83 %) oraz koszty postępowania z Umowy Kredytu Nr 02/524/06/D/IN; Bank mBank S.A. - kredyt
	VII WA2M/00433841/2	- hipoteka zwykła w kwocie 80.000,00 EUR - kredytu udzielony Umową Kredytu Nr 02/524/06/D/IN; - hipoteka kaucyjna do kwoty 8.000,00 EUR - odsetki (5,83 %) oraz koszty postępowania z Umowy Kredytu Nr 02/524/06/D/IN; Bank mBank S.A. – kredyt
<u>Warszawa</u> <u>ul. Marymoncka 8</u>	WA1M/00146310/5	- Hipoteka umowna 34.000.000,00 zł Kapitał kredytu, odsetki, prowizje, koszty postępowania Nr 87/113/19/Z/OB. z dnia 10.12.2019 roku Kapitał kredytu, odsetki, prowizje, koszty z Umowy Kredytowej Nr 87/115/19/Z/LI z dnia 10.12.2019 roku. Bank mBank S.A.
<u>Kraków</u> <u>Ul. Górników 54</u> <u>lok 1</u>		hipoteka umowna do kwoty 37.097,64 zł współrealizacja inwestycji drogowej

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

Wyszczególnienie	2020 zł	2019 zł
Przychody z tytułu świadczenia usług jako Generalny Realizator Inwestycji	2 909 810,51	1 536 507,15
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni mieszkaniowych, usługowych oraz reklamowych	5 495 737,53	5 510 501,73
Przychody z tytułu refakturowania kosztów wynajmowanych powierzchni mieszkaniowych i usługowych	445 941,86	960 599,57
Pozostałe przychody	3 938 012,58	1 942 209,87
Sprzedaż lokali mieszkalnych	5 320 928,14	9 471 400,17
Sprzedaż niezabudowanych nieruchomości gruntowych	-	4 200 000,00
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>	<b>18 110 430,62</b>	<b>23 621 218,49</b>

**Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów c.d.**

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 2020 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

**20. Koszty według rodzaju – koszty operacyjne**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>zł</b>	<b>zł</b>
Amortyzacja, w tym	57 976,52	140 631,88
- wartości niematerialnych i prawnych	-	-
- środków trwałych	57 976,52	140 631,88
Zużycie materiałów i energii	779 228,34	848 036,67
Usługi obce	9 761 530,01	10 569 945,21
Podatki i opłaty	596 125,64	602 110,68
Wynagrodzenia	1 797 169,30	2 523 806,20
Ubezpieczenia i inne świadczenia w tym,	300 321,30	381 537,02
- emerytalne	145 136,97	197 070,07
Pozostałe koszty rodzajowe	363 915,89	618 934,58
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 499 988,18	9 368 452,41
	<b>18 156 255,18</b>	<b>25 053 454,65</b>

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>zł</b>	<b>zł</b>
<b>Usługi obce:</b>		
Usługi budowlane oraz pomocnicze dotyczące GRI	2 852 893,70	1 423 085,98
Połączenie telekomunikacyjne	99 703,57	117 562,00
Usługi prawne, księgowo, konsultingowe	1 920 803,60	2 974 707,59
Usługi najmu, leasing operacyjny	2 649 061,42	2 232 495,00
Usługi bankowe, pocztowe	49 241,17	63 614,24
Usługi pośrednictwa, tłumaczeń, prowizje	69 386,50	72 028,32
Koszty administracyjne	1 253 360,24	1 292 831,29
Usługi remontowe	41 170,47	99 993,00
Zryczałtowane wynagrodzenia	569 700,00	1 753 180,00
Pozostałe usługi	256 209,34	540 447,79
<b>Razem</b>	<b>9 761 530,01</b>	<b>10 569 945,21</b>

**21. Pozostałe przychody i koszty operacyjne**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>zł</b>	<b>zł</b>
<b>Przychody operacyjne</b>		
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	143 821,14	-
Przychody z tytułu kar umownych	-	13 921,11
Pozostałe przeszacowania do wartości godziwej	7 466 770,00	3 086 843,46
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość zapasów	752 317,48	-
Inne	223 106	95 957,83
<b>Razem</b>	<b>8 586 014,41</b>	<b>3 196 722,40</b>



**Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r.****Pozostałe przychody i koszty operacyjne c.d.**

<b>Koszty operacyjne</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>zł</b>	<b>zł</b>
Roczne korekty VAT w związku ze zmianą proporcji	306 882,00	387 003,00
Odpisy aktualizujące	124 341,66	5 726 780,29
Opłaty sądowe i komornicze	16 054,77	38 842,17
Pozostałe koszty operacyjne	760,53	130 230,72
Darowizna	-	1 200,00
Utworzenie rezerw	160 000,00	200 000,00
Korekty odliczonego podatku VAT w związku ze sprzedażą lokali	188 573,00	-
<b>Razem</b>	<b>796 610,96</b>	<b>6 484 056,18</b>

**22. Podatek dochodowy**

W bieżącym roku obrotowym Urząd Skarbowy oraz Urząd Kontroli Skarbowej nie przeprowadzał kontroli podatkowych w Spółce, z wyłączeniem kontroli krzyżowych. W 2020 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.

**23. Podatek dochodowy odroczony**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>zł</b>	<b>zł</b>
<b>Dodatknie różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów, a ich wartością podatkową, w tym:</b>		
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	57 891 345,30	51 147 536,84
Wycena nieruchomości wg wart. godziwej (amortyzacja)	5 463 586,98	5 785 505,26
Kary umowne	14 296 437,57	14 570 846,11
Wycena wartości udziałów	23 929 260,25	-
Wyceny odsetek od pożyczek	2 561 140,69	3 338 426,32
Wycena różnic kursowych od pożyczek	277 615,00	119 015,79
Wycena różnic kursowych od kredytów bankowych	-	387 236,84
Wniesienie ZCP Taneczna do WAN 2 Sp. z o.o.	2 963 115,79	2 963 115,79
Razem dodatnie różnice przejściowe	107 382 501,58	78 311 682,95
<b>Rezerwa na podatek dochodowy odroczony (według stawki (19%/19%))</b>	<b>20 402 675,30</b>	<b>14 879 219,76</b>

**Podatek dochodowy odroczony c.d.**

**Ujemne różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową, w tym:**

Odpisy aktualizujące bieżące i z lat ubiegłych	2 072 952,00	1 304 678,95
Rezerwa na koszty za media i badanie sprawozdania finansowego	160 000,00	198 289,47
Wycena nieruchomości przekwalifikowanych do zapasów	1 868 675,90	3 008 427,57
Wyceny nieruchomości inwestycyjnych	243 263,63	-
Kary umowne	14 296 468,36	14 434 039,47
Wycena odsetek od pożyczek	-	1 426,32
Wyceny różnic kursowych od kredytów	4 024 584,63	356 800,00
Odpis aktualizujący udziały Centromost	959 500,00	959 500,00
Prowizja od kredytu bankowego	-	63 700,00
Wycena odsetek od kredytów	12 778,94	14 721,05
Razem ujemne różnice przejściowe	<u>23 638 223,46</u>	<u>20 341 582,83</u>
<b>Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego (19%/19%)</b>	<b><u>4 491 262,28</u></b>	<b><u>3 864 900,74</u></b>

**24. Struktura środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>zł</b>	<b>zł</b>
Środki pieniężne w kasie	115 367,34	21 432,41
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	1 719 774,64	404 149,14
Środki pieniężne na rachunkach VAT	1 001,20	9 382,55
Inne aktywa pieniężne	3 526,88	2 428 659,01
	<u>1 839 670,06</u>	<u>2 863 623,11</u>
<b>Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b><u>1 839 670,06</u></b>	<b><u>2 863 623,11</u></b>

	<b>2020</b>
	<b>zł</b>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(8 726 536,84)
Zmiana wynikająca z reklasyfikacji zobowiązania z tytułu leasingu w związku z zawartym aneksem	<u>8 179 260,66</u>
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b><u>(547 276,18)</u></b>

**25. Przychody finansowe**

<b>Przychody z tytułu odsetek finansowych wynosiły,</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>zł</b>	<b>zł</b>
Odsetki zrealizowane na koniec:	<u>1 888 910,03</u>	<u>7 040 987,03</u>
	<b><u>1 888 910,03</u></b>	<b><u>7 040 987,03</u></b>

**26. Koszty finansowe**

Inne koszty finansowe	2020	2019
	zł	zł
Różnice kursowe zrealizowane	157 583,18	49 677,77
Wycena różnic kursowych kredytów, pożyczek	3 819 949,12	-
Inne koszty bankowe	171 491,18	191 622,33
<b>Razem</b>	<b>4 149 023,48</b>	<b>241 300,10</b>

**Koszty odsetek od zobowiązań finansowych**

	2020	2019
	zł	zł
• zapłacone odsetki od kredytów bankowych wyniosły	1 436 561,99	1 466 589,46
• zapłacone odsetki od pożyczek wyniosły	1 514,19	-
• odsetki z tytułu wyceny kredytów i pożyczek	784 296,86	5 750 966,92
• inne	717,80	1 493,36
	<b>2 223 090,84</b>	<b>7 219 049,74</b>

**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	784 296,86
---	------------

**27. 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) Spółka skorzystała z pomocy w postaci:  
 Otrzymanej z PFR przez jednostkę subwencji finansowej w wysokości 1 351 862,92 zł  
 - dofinansowanie wynagrodzeń - na podstawie art. 15 zzb ust. 1 ustawy o COVID-19 w wysokości 69 614,38 zł  
 - umorzenie składek na ubezpieczenie społeczne należnych od pracodawcy - dofinansowanie na podstawie art. 15g ust. 1 i 2 ustawy o COVID-19, w wysokości 69 614,38 zł

**28. 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

### Założenie kontynuacji działalności w czasie COVID-19 w uwzględnieniu zdarzeń po dniu bilansowym c.d.

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.

### 29. Zatrudnienie

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

	2020	2019
	Liczba osób	Liczba osób
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	1	1
Stanowiska nie robotnicze	17	21
<b>Przeciętne zatrudnienie</b>	<b>18</b>	<b>22</b>

### 30. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

W 2020 roku ani w 2019 roku członkowie Rady Nadzorczej Spółki nie pobierali wynagrodzeń.

Prezes Zarządu, Pan Lechosław Mituła w okresie sprawozdawczym od 01.01.2020 r. do 31.05.2020 r. otrzymał wynagrodzenie brutto w wysokości 144 088,96 PLN.

Członkowie Zarządu w okresie 01.06.2020 – 31.12.2020 r pobrali wynagrodzenia w wysokości:

Pan Maciej Chrostowski – 142 065,00 zł.

Pani Aneta Zdulska – 57 030,00 zł.

### 31. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów.

W lutym 2020 roku Spółka udzieliła Członkowi Zarządu Pani Anecie Zdulskiej pożyczki w wysokości 20 000,00 zł. Na dzień bilansowy kwota do spłaty wynosi 4 000,00 zł. Termin spłaty przypada na 28.02.2021 r.

**32. Transakcje z wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących**

W 2020 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 2020 roku wyniosła netto 44 000,00 zł.
- "M.M. Nizioł-Nieruchomości" S.C., w której współnikiem jest sekretarz Rady Nadzorczej, świadczył usługi prawne na rzecz WAN S.A. Łączna wartość kosztów obsługi prawnej w 2020 roku wyniosła netto 30 000,00 zł.

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

**33. Umowy nieuwzględnione w bilansie**

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

**34. Transakcje z jednostkami powiązanymi**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>zł</b>	<b>zł</b>
Należności z tyt. dostaw i usług	1 162 026,06	1 571 466,88
Należności z tyt. pożyczek, w tym:	163 265 765,69	101 116 305,29
- długoterminowe	143 751 394,24	32 149 986,16
- krótkoterminowe	19 514 371,45	68 966 319,13
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	252 180,00	75 568,00
Zobowiązania z tyt. leasingu, w tym:	8 671 240,08	9 037 836,33
- długoterminowe	7 711 240,08	-
- krótkoterminowe	960 000,00	9 037 836,33
Zakup materiałów (zapas)	290 000,00	-
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. Pożyczek	-	101 424,33
Przychody ze sprzedaży w okresie obrotowym	6 973 073,52	3 736 234,86
Przychody ze sprzedaży nieruchomości stanowiących zapas w okresie obrotowym	-	4 200 000,00
Przychody ze sprzedaży aktywów niefinansowych w okresie obrotowym	2 200 000,00	413 351,70
Przychody finansowe z tytułu odsetek od pożyczek w okresie obrotowym	1 880 506,90	6 726 028,87
Przychody finansowe z tytułu różnic kursowych od pożyczek w okresie obrotowym	231 595,00	-
Otrzymane dywidendy	1 929 349,52	1 966 787,72
Przychody ze zbycia udziałów	4 230,00	74 552,90
Koszty działalności operacyjnej w okresie obrotowym	4 659 950,97	4 430 538,55
Transakcje kapitałowe, nabycia	4 228,37	-
Transakcje kapitałowe, zbycia	4 228,37	44 770,00

**35. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>zł</b>	<b>zł</b>
Badanie ustawowe w rozumieniu § 2 pkt 2 ustawy o biegłych rewidentach *	120 000,00	120 000,00
Inne usługi atestacyjne	-	-
	<u><b>120 000,00</b></u>	<u><b>120 000,00</b></u>

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

**36. 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.