

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

**Informacja dodatkowa
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)**1. Informacje o jednostkach zależnych**

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

Informacja o jednostkach podporządkowanych Grupa WAN S.A. w stanu na 31 grudnia 2022 roku

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„W.A. 2000” Sp. z o.o.	Warszawa	99,5
2.	„WAN 2” Sp. z o.o.	Warszawa	100
3.	„WAN 26” Sp. z o.o.	Warszawa	100
4.	„WAN 28” Sp. z o.o.	Warszawa	100
5.	„WAN 20” Sp. z o.o.	Warszawa	84,96
6.	„WAN 84” Sp. z o.o.	Warszawa	100
7.	„WAN-LEASING” Sp.z o.o.	Warszawa	99,99
8.	„WAN TRADE” Sp. z o.o.	Warszawa	99,91
9.	„WAN 44” Sp. z o.o	Warszawa	87,66
10.	„WAN 88” Sp. z o.o	Warszawa	100
11.	„WAN 48” Sp. z o.o	Warszawa	44,87
12.	„NAW” Sp. z o.o.	Warszawa	100
13.	„WAN INVEST” Sp. z o.o.	Warszawa	100

Poprzez WAN 26 Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1	„WAN 44” Sp. z o.o	Warszawa	12,28

Poprzez „WAN 17” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	Secret II Sp. z o.o.	Warszawa	100
2.	„WAN 82” Sp. z o.o.	Warszawa	51
3.	„WAN 83” Sp. z o.o.	Warszawa	25
4.	„WAN 20” Sp. z o.o.	Warszawa	14,59

Poprzez „WAN 24” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	67,92

Poprzez „WAN 4” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	W.A 2000 Sp. z o.o.	Warszawa	0,5
3.	WAN 48 Sp. z o.o.	Warszawa	0,67
4.	WAN Leasing Sp. z o.o.	Warszawa	0,01
5.	WAN-TRADE Sp. z o.o.	Warszawa	0,09
6.	WAN 24 Sp. z o.o.	Warszawa	100
7.	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	32,98
8.	„WAN 20” Sp. z o.o.	Warszawa	0,45

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)**Informacje o jednostkach zależnych c.d.**

Poprzez „WAN 88” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„WAN 83” Sp. z o.o.	Warszawa	75

Poprzez „WAN 44” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„WAN 35” Sp. z o.o.	Warszawa	100
2.	„WAN 17” Sp. z o.o.	Warszawa	100
3.	„WAN 4” Sp. z o.o.	Warszawa	100
4.	„WAN Invest” Sp. z o.o.	Warszawa	100

Poprzez „WAN 83” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„WAN 48” Sp. z o.o.	Warszawa	54,46

*Tabele sporządzono z punktu widzenia sprawozdań jednostkowych.

2. Zagrożenie kontynuacji działalności Grupy

Nie stwierdzono zagrożenia kontynuacji działalności Grupy.

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

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

4. Kursy wymiany walut obcych

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu		
Kurs wymiany USD na polski złoty	4,4018	4,0600
Kurs wymiany Euro na polski złoty	4,6899	4,5994
Kurs wymiany CHF na polski złoty	4,7679	4,4884

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

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

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

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

		Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
		zł	zł	zł
Wartość brutto na	1.1.2022	16 088 231,81	24 620,30	16 112 852,11
Zwiększenia:		-	-	-
Zmniejszenia		-	-	-
Wartość brutto na	31.12.2022	16 088 231,81	24 620,30	16 112 852,11
Umorzenie na	1.1.2022	10 925 718,57	24 620,30	10 950 338,87
Zwiększenia		1 874 335,81	-	1 874 335,81
- amortyzacja		1 874 335,81	-	1 874 335,81
Umorzenie na	31.12.2022	12 800 054,38	24 620,30	12 824 674,68
Stan na	1.1.2022	-	-	-
Stan na	31.12.2022	3 288 177,43	-	3 288 177,43

6. Rzeczowe aktywa trwale – zmiany w ciągu roku obrotowego

		Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
		zł	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość brutto na	1.1.2022	38 342,44	198 055,97	1 069 453,31	505 135,20	1 373 322,32	3 184 309,24
Zwiększenia:		-	-	-	83 584,76	1 917 574,63	2 001 159,39
- nabycie		-	-	-	83 584,76	417 315,73	500 900,49
- przeniesienie		-	-	-	-	1 500 258,90	1 500 258,90
Zmniejszenia:		-	-	(18 271,54)	(359 023,82)	(1 105 177,29)	(1 482 472,65)
- sprzedaż		-	-	-	(359 023,82)	(184 300,00)	(543 323,82)
Wartość brutto na	31.12.2022	38 342,44	198 055,97	1 051 181,77	229 696,14	2 185 719,66	3 702 995,98
Umorzenie na	1.1.2022	-	146 863,71	953 305,22	165 463,65	477 618,05	1 743 250,63
Zwiększenia:		-	8 751,40	29 158,48	51 477,16	54 361,20	143 748,24
- amortyzacja		-	8 751,40	29 158,48	51 477,16	54 361,20	143 748,24
Zmniejszenia:		-	-	-	(52 301,60)	(268 720,90)	(321 022,50)
- sprzedaż		-	-	-	(52 301,60)	(184 300,00)	(236 601,60)
- likwidacja		-	-	-	-	(84 420,90)	(84 420,90)
Umorzenie na	31.12.2022	-	155 615,11	982 463,70	164 639,21	263 258,35	1 565 976,37
Wartość netto		-	-	-	-	-	-
Stan na	1.1.2022	38 342,44	51 192,26	116 148,09	339 671,55	895 704,27	1 441 058,61
Stan na	31.12.2022	38 342,44	42 440,86	68 718,07	65 056,93	1 922 461,31	2 137 019,61

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

7. Rzeczowe aktywa trwale – według tytułów własności

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Środki trwale własne	2 137 019,61	1 441 058,61
Razem środki trwale w ewidencji bilansowej	2 137 019,61	1 441 058,61
	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Środki trwale używane na podstawie umów leasingu	384 977,51	377 365,44
Wartość niezamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych używanych na podstawie umów leasingowych	384 977,51	377 365,44

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

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

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

Stan gruntów użytkowanych wieczyście	Stan 31.12.2022 r. zł
Stacja energetyczna	36 000,00
Razem grunty	36 000,00
Gdańsk Okopowa	41 827,50
Al. Jana Pawła II 80	20 381,72
Razem nieruchomości inwestycyjne	62 209,22
Razem	98 209,22

8 Nakłady na niefinansowe aktywa trwale

Nakłady na niefinansowe aktywa trwale, w tym również nieruchomości, w roku bieżącym wyniosły 500 900,49 zł i poniesione były w normalnym toku działalności.

Grupa w bieżącym roku nie poniosła nakładów na ochronę środowiska.

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

9 Inwestycje długoterminowe – zmiany w ciągu roku obrotowego

	Nierucho- mości	Udziały i akcje	Pożyczki udzielone w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długotermi- nowe	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł
Stan na 01.01.2022	326 909 648,60	88 880,00	-	1 932 445,23	333 228 938,41
Zwiększenia	36 354 101,03	80 000,00	47 363 200,30	96 850,00	83 894 151,33
- przyszacowanie	23 028 502,68	-	-	-	23 028 502,68
- udzielenie/nabycie	1 103 898,00	80 000,00	47 363 200,30	96 850,00	48 643 948,30
- przeniesienie	12 221 700,35	-	-	-	12 221 700,35
Zmniejszenia	(32 456 435,34)	-	-	(2 029 295,23)	(34 485 730,57)
- sprzedaż/spłata	-	-	-	(731 285,98)	(731 285,98)
- przeniesienie	(32 456 435,34)	-	-	(1 298 009,25)	(33 754 444,59)
Stan na 31.12.2022	330 807 314,29	168 880,00	47 363 200,30	-	378 339 394,59

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

10 Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują: lokaty bankowe i środki zgromadzone na rachunkach bankowych w łącznej kwocie 16 651 406,12 zł. oraz udzielone pożyczki w wysokości 244 273,97 zł.

Udzielone pożyczki	
zł	
Stan na 01.01.2021	247 710,55
Zwiększenia	80 000,00
- udzielenie	80 000,00
Zmniejszenia	83 436,58
- zbycie udziałów w Spółce powiązanej.	-
	83 436,58
Stan na 31.12.2021	244 273,97

11 Zapasy

	31.12.2022	31.12.2021
Materialy		
Troszkowo gm. Bisztynek	-	1 561 756,00
Kraków, ul. Powstańców Śląskich	4 154 956,64	4 154 956,64
Pieńki Osuchowskie, gm.Mszczonów	4 818 114,45	4 578 405,15
Cisówka, gm.Stanisławów	229 099,74	229 099,74
Warszawa, Herbowa	800 000,00	800 000,00
Węgorzewo ul. Mała 5	3 779 827,08	3 473 827,08
Węgorzewo , ul. 3 Maja	-	62 025,00
Park Chojnów Solec etap II	8 071 797,00	8 071 797,00
Warszawa, ul Poleczki	1 769 110,00	1 769 110,00
Kraków,ul. Nartutowicza 23	523 302,00	523 302,00
Pęchery, Łbiska	155 666,00	311 332,00
Korekty konsolidacyjne (wyłączenie wyniku na transakcjach w grupie)	-48 686,70	-
Razem	24 253 186,21	25 535 610,61
Towary	31.12.2022	31.12.2021
Warszawa, ul Hanki Czaki 2 lokale mieszkalne	-	6 103 562,01
Park Chojnów Solec ul. Anyżkowa	451 556,00	451 556,00
Węgorzewo ul. Mała 6 lokale mieszkalne	-	693 877,05
Węgorzewo ul. Mała 6 lokale usługowe	2 923 378,05	2 821 474,70
Warszawa Czerniowiecka lokale usługowe	-	12 266 138,00
Niepiekła gm. Załuski	3 694 615,13	1 798 404,00
Adamowice działka nr 89, gm.Mszczonów	4 284 940,00	4 212 190,00
Adamowice działka nr 90, gm.Mszczonów	2 422 290,10	2 318 165,59
Pozostałe w tym dzieła sztuki	-	659 636,88
	13 776 779,28	31 325 004,23

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Zapasy cd.

	31.12.2022	31.12.2021
Półprodukty i produkty w toku		
Łódź ul Biegunowa etap II, III, IV (w tym alokacja ceny nabycia spółki posiadającej zapas)	-	33 717 739,58
Warszawa, Marymoncka 8	9 825 860,28	9 762 202,24
Milanówek ul. Ludna	-	3 331 069,05
Mińsk Mazowiecki Srebrzysta Polana	5 125 958,95	4 021 451,87
Warszawa ul. Dzika	24 518 169,00	24 510 169,00
Warszawa, ul Sporna	-	6 933 322,91
Razem	39 469 988,23	82 275 954,65

	31.12.2022	31.12.2021
Produkty gotowe		
Łódź ul Biegunowa etap II, III, IV (w tym alokacja ceny nabycia spółki posiadającej zapas)	39 635 371,71	-
Milanówek ul. Ludna	1 237 127,15	-
Kraków, Apartamenty Wielicka I etap	-	2 295 719,22
Razem	40 872 498,86	2 295 719,22

	31.12.2022	31.12.2021
Zaliczki na dostawy		
Pozostałe zaliczki na dostawy	1 641 427,25	17 562,35
Razem	1 641 427,25	17 562,35

Nakłady poniesione w 2022 roku na nieruchomości położone Warszawie znajdujące się w produkcji w toku są prezentowane w rozliczeniach międzyokresowych czynnych do czasu realizacji umowy GRI.

	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł	zł
01.01.2022	25 535 610,61	82 275 954,65	2 295 719,22	31 325 004,23	17 562,35	141 449 851,06
Zwiększenia	888 574,60	23 720 117,08	53 730 776,57	26 776 044,59	1 623 864,90	106 739 377,74
- nabycie	306 000,00	23 720 117,08	16 696,77	-	1 623 864,90	25 666 678,75
- korekty						
konsolidacyjne	582 574,60	-	-	2 151 214,47	-	2 733 789,07
- przeniesienie	-	-	53 714 079,80	24 624 830,12	-	78 338 909,92
Zmniejszenia	(2 170 999,00)	(66 526 083,50)	(15 153 996,93)	(44 324 269,54)	-	(128 175 348,97)
- sprzedaż	(155 666,00)	-	(14 597 300,16)	(44 122 019,89)	-	(58 874 986,05)
- korekty						
konsolidacyjne	-	(608 574,89)	(556 696,77)	-	-	(1 165 271,66)
- przeniesienie	(2 015 333,00)	(65 917 508,61)	-	(202 249,65)	-	(68 135 091,26)
31.12.2022	24 253 186,21	39 469 988,23	40 872 498,86	13 776 779,28	1 641 427,25	120 013 879,83

12 Odpisy aktualizujące wartość należności

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Stan na początek roku	17 486 576,13	17 386 168,49
Zwiększenia	17 731,84	239 234,94
Korekta uprzednio dokonanego odpisu (rozwiązanie)	(2 669 689,85)	-
Wyłączenie z konsolidacji	-	(138 827,30)
Stan na koniec roku	14 834 618,12	17 486 576,13

Grupa w 2022 roku dokonywała odpisów aktualizujących wartości należności.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

13 Inne należności krótkoterminowe

	Kaucje zabezpieczające płatności rat kredytu	Inne należności krótkoterminowe	Razem
	zł	zł	zł
Stan na 01.01.2021	175 000,00	1 365 957,00	1 540 957,00
Zwiększenia	-	530 517,98	530 517,98
przeniesienie	-	418 500,60	418 500,60
wpłata	-	112 017,38	112 017,38
Stan na 31.12.2021	<u>175 000,00</u>	<u>1 896 474,98</u>	<u>2 071 474,98</u>

14 Rozliczenia międzyokresowe czynne

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 471 807,62	7 080 475,11
	<u>5 471 807,62</u>	<u>7 080 475,11</u>
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne		
Oплаcone ubezpieczenia oraz inne do rozliczenia w czasie VAT do rozliczenia	360 790,19	394 011,07
Poniesione nakłady do rozliczenia w przyszłym okresie	11 243,00	-
Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 213 955,74	1 500 806,91
	190 000,00	-
	<u>2 775 988,93</u>	<u>1 894 817,98</u>
	<u>8 247 796,55</u>	<u>8 975 293,09</u>

15 Kapitał zakładowy Jednostki dominującej

Kapitał zakładowy Spółki na 31 grudnia 2022 r. składał się z 96 tysięcy akcji o wartości nominalnej 100 zł każda.

Na 31 grudnia 2022 r. akcjonariuszami Spółki byli:

ANWIT Sp. z o.o. – 51.534 akcji – **53,68%**

W.A. Inwestycje Sp. z o.o. – 20.466 akcji – **21,32%**

ANRA – 3.337 akcji – **3,48%**

W.A. Hotele – 8.834 akcji – **9,20%**

VENUS FINANCIERE – 11.829 akcji – **12,32%**

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

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

	zł
Stan na 1.01.2022	32 668 210,30
-Utworzone	9 600 492,00
-Wykorzystane	(1 995 171,00)
-Rozwiązane	(3 795 022,00)
Stan na 31.12.2022	36 478 509,30

17 Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa według wymagalności

Kredyty i pożyczki	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
• powyżej 1 roku do 3 lat	33 523 972,73	21 900 361,29
• powyżej 3 do 5 lat	5 949 015,80	44 416 681,63
• powyżej 5 lat	-	6 710 218,33
	39 472 988,53	73 027 261,25

18 Zobowiązania finansowe długoterminowe – charakterystyka instrumentów finansowych

WAN S.A. („Emitent”) w dniu 04.05.2022 r. (Dzień Emisji”), na podstawie uchwały nr 4 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 30.10.2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji oraz uchwały nr 1/04/2022 Zarządu Emitenta z dnia 08.04.2022 r. w sprawie przyjęcia warunków emisji obligacji, dokonał emisji 11.500 (jedenaście tysięcy pięćset) sztuk obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i o łącznej wartości nominalnej 11.500.000,00 (jedenaście milionów pięćset tysięcy) złotych. Termin wykupu obligacji serii A przypada na dzień 04.05.2025 r. Oprocentowanie obligacji jest zmienne i wynosi WIBOR3M + 5,00 p.p. w skali roku.

Emitent w dniu 10.06.2022 r. (Dzień Emisji), na podstawie uchwały nr 4 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 30.10.2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji oraz uchwały nr 1/05/2022 Zarządu Emitenta z dnia 12.05.2022 r. w sprawie przyjęcia warunków emisji obligacji, dokonał emisji 15.789 (piętnaście tysięcy siedemset osiemdziesiąt dziewięć) sztuk obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i o łącznej wartości nominalnej 15.789.000,00 (piętnaście milionów siedemset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy) złotych. Termin wykupu obligacji serii B przypada na dzień 04.05.2025 r. Oprocentowanie obligacji jest zmienne i wynosi WIBOR3M + 5,00 p.p. w skali roku. W dniu 27.09.2022 r. Emitent dokonał wcześniejszego (przedterminowego) wykupu części obligacji serii B, tj. 1.600 (tysiąc sześćset) sztuk obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 1.600.000,00 (jeden milion sześćset tysięcy) złotych. W rezultacie, aktualnie do wykupu pozostaje 14.189 (czternaście tysięcy sto osiemdziesiąt dziewięć) sztuk obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 14.189.000,00 (czternaście milionów sto osiemdziesiąt dziewięć) złotych.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

19 Zobowiązania krótkoterminowe

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	62 356 006,37	71 910 994,67
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek - część krótkoterminowa	20 844 993,16	29 901 088,43
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 535 054,96	11 189 591,31
- zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 893 848,87	10 905 340,65
- zaliczki otrzymane na poczet sprzedaży lokali mieszkalnych	22 564 357,51	12 089 505,18
- otrzymane kaucje, inne	9 517 751,87	7 825 469,10

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

Przychody z tytułu odsetek finansowych w roku wynosiły: 416 393,93 zł. z czego:

Przychody z tytułu odsetek	2022	2021
	zł	zł
Odsetki otrzymane	416 393,93	113 957,31
Odsetki niezrealizowane	0,00	0,00
Razem	416 393,93	113 957,31

21 Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych

Koszty odsetek od zobowiązań finansowych wyniosły:

	2022	2021
	zł	zł
• zapłacone odsetki od kredytów bankowych wyniosły	2 229 207,12	3 380 587,67
• pozostałe zapłacone odsetki	579 973,98	116 905,39
• zapłacone odsetki od pożyczek wyniosły	1 399 728,10	9 232,73
• odsetki z tytułu wyceny kredytów i pożyczek	-	-
	4 211 217,11	3 506 725,79

22 Przychody i koszty finansowe inne

Inne przychody finansowe	2022	2021
	zł	zł
Wycena różnic kursowych od kredytów i pożyczek	-	2 647 900,11
Pozostałe przychody finansowe	220 177,88	-
Dodatnie różnice kursowe	-	1 914,80
Wycena kredytów	243 580,36	-
Razem	463 758,24	2 649 814,91
Inne koszty finansowe	2022	2021
	zł	zł
Ujemne różnice kursowe zrealizowane	3 746 896,48	-
Inne koszty bankowe (prowinizje i opłaty)	512 368,79	1 007 866,48
Wycena różnic kursowych od kredytów i pożyczek	3 796 052,84	2 683 671,37
Razem	8 564 470,14	3 691 537,85

23 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Działalność Grupy WAN 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 stale monitoruje sytuację na rynku w celu określenia i oceny ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej.

- Ryzyko walutowe

Grupa WAN prowadzi swoją działalność w obrębie Polski, w związku z czym ryzyko walutowe jest ograniczone. Z racji, iż większość kredytów i pożyczek wyrażona jest w EUR, istnieje pewne ryzyko związane ze zmianami kursów. Kluczowym mitygantem dla tego rodzaju ryzyka jest fakt uzyskiwania większości przychodów w EUR oraz, co zostało wprowadzone w roku 2022, ceny ofertowe sprzedawanych nieruchomości są wyrażane w EUR. Tym sposobem Grupa ogranicza ryzyko kursowe, związane dużymi transakcjami oraz częściowymi wcześniejszymi spłatami kredytów.

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

- Ryzyko cenowe

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

Atrakcyjne nieruchomości w portfelu, wieloletnie umowy najmu ze stabilnymi podmiotami, spowodowały, że wartości nieruchomości komercyjnych nie uległy istotnym zmianom, a tam gdzie zmiany się pojawiły, były to wzrosty wartości.

Dodatkowym czynnikiem, będącym elementem zarządzania cenami jest stopa waloryzacji, będąca integralną częścią niemal wszystkich umów najmu na posiadane lokale do wynajęcia.

Zachwiany popyt na mieszkania w 2022 roku, miał ograniczony wpływ na ceny transakcyjne, a tym samym marże osiągane przez Grupę w tym okresie. Grupa nie odnotowała znaczącego spadku zainteresowania lokalami mieszkalnymi, tym samym zrealizowała cele w tym obszarze bez uszczerbku na rentowności.

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

Ryzyko zmian stóp procentowych wynika z długoterminowych kredytów i pożyczek. Kredyty i pożyczki emitowane według zmiennej stopy procentowej narażają Grupę na ryzyko stopy procentowej w odniesieniu do przepływów pieniężnych. Większość kredytów Grupy zaciągnięta jest w EUR. W 2022 r. mimo wszystko dynamika wzrostu stopy procentowej strefy euro była niższa niż dla PLN. Wzrosty stóp procentowych nie zachwiały dolnością do obsługi kredytów.

Narażenie Grupy WAN 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 wnikliwie analizuje narażenie na ryzyko zmiany stóp procentowych i możliwy wpływ wahań stóp procentowych obowiązujących na rynku na jej sytuację finansową i przepływy pieniężne.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

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. Ryzyko to występuje w większości w obszarze najmu. Grupa zarządza poziomem ryzyka kredytowego centralnie w odniesieniu do całej grupy, ustalając poziomy akceptowanego ryzyka w odniesieniu do każdego Najemcy. Ryzyko to monitoruje się z częstotliwością miesięczną w oparciu o tryb i zasady wdrożone w Grupie Ryzyko kredytowe związane z dłużnikami z tytułu najmu jest ograniczane dzięki depozytom kaucyjnym lub gwarancjom.

- Jakość kredytowa aktywów finansowych

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

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

- Ryzyko utraty płynności

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

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

Wyszczególnienie	2021	2021
	zł	zł
Przychody ze sprzedaży produktów	18 509 909,03	28 024 587,29
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	92 112 161,73	102 075 699,38
Przychody ze sprzedaży ogółem	110 622 070,76	130 100 286,67

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

25 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Inne przychody operacyjne	2022	2021
	zł	zł
Wyceny nieruchomości	23 028 502,68	19 983 209,17
Naliczone kary, odszkodowania	4 081 283,00	2 658 000,00
Rozwiązanie rezerw i odpisów aktualizujących	417 078,69	961 827,14
Pozostałe przychody operacyjne	182 648,36	175 930,07
Przychody związane z Tarczą-Covid	-	970 218,10
Razem	28 058 498,45	24 749 184,48

Inne koszty operacyjne

2022

2021

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

	zł	zł
Spisane wierzytelności	345 684,17	639 452,25
Roczne korekty VAT w związku ze zmianą proporcji	717 027,00	36 550,00
Odpis wartości firmy	1 874 335,81	3 053 051,80
Odpisy aktualizujące należności	17 731,84	238 312,44
Oplaty sądowe i komornicze	1 722,10	38 623,00
Kary	-	17 206,80
Utworzenie rezerw	484 466,32	392 949,00
Wyceny nieruchomości	-	1 392 967,00
Likwidacja nakładów na lokale w leasingu	836 456,39	-
Pozostałe koszty operacyjne	247 839,32	341 446,24
Razem	4 525 262,94	6 150 558,53

26 Podatek dochodowy

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

Podatek wyliczony na podstawie stawek CIT obowiązujących poszczególne Spółki.

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

27 Podatek odroczony

	31.12.2022	31.12.2021
Dodatnie różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów, a ich wartością podatkową, w tym:	zł	zł
1 Wycena nieruchomości	174 554 978,95	154 641 753,47
Wycena kaucji zabezpieczających płatności rat		
2 kredytów	36 810,53	32 368,42
3 Kary umowne	14 432 975,26	14 296 437,57
4 Wynik na wniesieniu aportu w postaci ZCP	2 963 115,79	2 963 115,79
Wycena pożyczek udzielonych podmiotom		
5 pozostałym	4 273,68	4 273,68
Razem dodatnie różnice przejściowe	191 992 154,21	171 937 948,94
Rezerwa na podatek dochodowy odroczony (według stawki (19%/19%))	36 478 509,30	32 668 210,30
Ujemne różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową, w tym:	31.12.2022	31.12.2021
1 Wycena nieruchomości	2 199 266,00	1 700 691,81
Wycena wartość podatkowa przedmiotu leasingu w		
2 WAN LEASING Sp. z o.o.	4 865 720,16	6 442 321,95
3 Koszty badania sprawozdania, wycen, pozostałe	190 000,00	160 668,42
4 Odpisy aktualizujące	14 330 952,84	18 246 837,82
5 Wycena rezerw na przyszłe koszty	484 466,32	266 181,12
6 Wycena odsetek od kredytów i pożyczek	6 534 473,69	10 956 200,00
7 Wycena różnic kursowych od kredytów	194 110,53	41 371,28
Razem ujemne różnice przejściowe	28 798 989,53	37 265 660,55
Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego (19%/19%)	5 471 807,62	7 080 475,11

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

28 Struktura środków pieniężnych dla potrzeb skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Środki pieniężne w kasie	216 653,46	106 664,30
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	12 418 768,31	28 747 480,45
Środki pieniężne na rachunkach VAT	15 984,36	5 088 707,47
	<u>12 651 406,13</u>	<u>33 942 852,22</u>
Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	-	-
Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych	<u>12 651 406,13</u>	<u>33 942 852,22</u>

29 Działalność zaniechana

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

30 Zobowiązania warunkowe

Tabela zabezpieczeń NA NIERUCHOMOŚCIACH Grupy „WAN” na dzień 31.12.2022

Kredytodawca	Nieruchomość będące zabezpieczeniem, Nr KW, (właściciel/użytkownik wieczysty)	Hipoteki
ING BANK SŁĄSKI S.A.	Warszawa, H. Czaki 2 lok. III; IV; (WAN 35) WA1M/00450115/2; WA1M /00450116/9;	Hipoteka umowna łączna 6.300.000,00 (sześć milionów trzysta tysięcy) euro kredyt i kapitał oraz należności uboczne z Umowy Kredytu Nr 788/2018/00000051/00 Z DNIA 11.10.2018 R.
mBank S.A.	Gdańsk, Okopowa – GD1G/00056893/6 (WAN 44)	1) Hipoteka umowna do kwoty 7.200.000,00 euro na rzecz mBank S.A. na podstawie umowy kredytu nr: 02/106/08/D/IN z dnia 23.04.2008 r. oprocentowanie kredytu według zmiennej stopy procentowej wynoszącej na dzień zawarcia umowy 6,271% w stosunku rocznym 2) hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 1.000.000,00 euro
mBank HIPOTECZNY	Warszawa, Taneczna – WA2M/00451880/9 (WAN 2)	Hipoteka umowa do kwoty 4.950.000,00 euro z tytułu kapitału i odsetek kredytu z umowy kredytu Nr 15/0003 z dnia 11.03.2015 .
mBank S.A.	Warszawa, Babka Tower (WAN S.A., WAN Leasing) Lok nr 1 - WA4M/00235496/4; Lok. nr 3 - WA4M/	1) hipoteka łączna umowna do kwoty 19.650.000,00 (dziewiętnaście milionów sześćset pięćdziesiąt tysięcy) euro na rzecz mBanku S.A. jako zabezpieczenie kredytu NR 17/108/15/D/IN z dnia 17 listopada 2015 roku 2) hipoteka łączna umowna do kwoty 7.740.000,00 (siedem

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

	00306497/0; Lok. nr VI- WA4M/ 00234838/7; Lok. nr VII - WA4M/ 00234839/4; Lok. nr VIII - WA4M/ 00234840/4; Lok. nr 12 - WA4M/ 00346543/0; Lok. nr 12A- WA4M/ 00346544/7; Lok. 157 - WA4M/00306307/2;	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) 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												
mBank S.A.	Marymoncka (WAN S.A.) KW WA1M/00146310/5	1)W KW wpisana hipoteka na zabezpieczenie - kredyt nie został uruchomiony HIPOTEKA JEST NA ETAPIE WYKREŚLENIA												
Faktoria	Adamowice dz. 89 – PL1Z/00036424/1 (WAN 26) Adamowice dz. 90 – PL1Z/00018595/8 (WAN 26) Węgorzewo lok. Użytkowe : – OL2G/00020421/5; (WAN 26) - OL2G/00020859/4 (WAN 26)	Hipoteki na kwotę 5 500 000,00 zł na obu KW w Adamowicach ZABEZPIECZENIE WSZELKICH WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY FINANSOWANIA ZAKUPÓW NR FKT615891380 Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2021 ROKU, TJ. W SZCZEGÓLNOŚCI CELU ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY WIERZYTELNOŚCI, ZAPŁATY WYNAGRODZENIA W WYSOKOŚCI PROWIZJI I OPŁAT WSKAZANYCH W UMOWIE, REGULAMINIE ORAZ CENNIKU ORAZ ZWROTU KWOTY WPŁACONEGO FINANSOWANIA, WRAZ Z EWENTUALNYMI ODSETKAMI I INNYMI POWSTAŁYMI KOSZTAMI, UMOWA FINANSOWANIA ZAKUPÓW NR FKT615891380 Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2021 ROKU Hipoteka na obu lokalach użytkowych w Węgorzewie hipoteki na kwotę 5.500.000 zł Na razie wzmianki dotyczące wpisania hipoteki i zmiany wysokości hipoteki <table border="1"><tr><td colspan="2">REP.C. / NOTA / 993112 / 22 - 2022-11-09, 12:46:34</td></tr><tr><td>1.</td><td>DZ. KW. / OL2G / 2842 / 22 / 1 - 2022-11-09, 12:48:55 -</td></tr><tr><td>1</td><td>ZMIANA HIPOTEKI</td></tr><tr><td colspan="2">2. REP.C. / NOTA / 635969 / 22 - 2022-07-08, 12:27:01</td></tr><tr><td>2.</td><td>DZ. KW. / OL2G / 1690 / 22 / 1 - 2022-07-08, 12:57:23 -</td></tr><tr><td>1</td><td>WPIS HIPOTEKI</td></tr></table>	REP.C. / NOTA / 993112 / 22 - 2022-11-09, 12:46:34		1.	DZ. KW. / OL2G / 2842 / 22 / 1 - 2022-11-09, 12:48:55 -	1	ZMIANA HIPOTEKI	2. REP.C. / NOTA / 635969 / 22 - 2022-07-08, 12:27:01		2.	DZ. KW. / OL2G / 1690 / 22 / 1 - 2022-07-08, 12:57:23 -	1	WPIS HIPOTEKI
REP.C. / NOTA / 993112 / 22 - 2022-11-09, 12:46:34														
1.	DZ. KW. / OL2G / 2842 / 22 / 1 - 2022-11-09, 12:48:55 -													
1	ZMIANA HIPOTEKI													
2. REP.C. / NOTA / 635969 / 22 - 2022-07-08, 12:27:01														
2.	DZ. KW. / OL2G / 1690 / 22 / 1 - 2022-07-08, 12:57:23 -													
1	WPIS HIPOTEKI													
Michale Strom Emisja A	Warszawa, Dąbrowskiego - WA2M/00034818/5	Hipoteka umowa na kwotę 17.250000,00 (SIEDEMNAŚCIE MILIONÓW DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ ZABEZPIECZENIE WSZELKICH WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z WYEMITOWANYCH PRZEZ EMITENTA OBLIGACJI SERII A, W SZCZEGÓLNOŚCI TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZANIA DO ZAPŁATY ODSETEK OD OBLIGACJI I NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU WYKUPU OBLIGACJI ORAZ WSZELKICH KOSZTÓW I WYDATKÓW PONIESIONYCH PRZEZ OBLIGATARIUSZY W ZWIĄZKU Z DOCHODZENIEM WYKONANIA PRZEZ EMITENTA ZOBOWIĄZAŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI, ŁĄCZNIE Z ODSETKAMI USTAWOWYMI												

		<p>ZA OPÓŹNIENIE W WYKONANIU ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI PRZEZ EMITENTA (EMITENT ZAMIERZA WYEMITOWAĆ DO 11.500 (JEDENAŚCIE TYSIĘCY PIĘCSET) SZTUK OBLIGACJI NA OKAZI CIELA, SERII A, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,- ZŁ (JEDEN TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ DO 11.500.000,- ZŁ (JEDENAŚCIE MILIONÓW PIĘCSET TYSIĘCY ZŁOTYCH), O TERMINIE WYKUPU PRZYPADAJĄCY NA DZIEŃ 4 MAJA 2025 ROKU, O OPROCENTOWANIU ZMIENNYM W WYSOKOŚCI WIBOR3M + 5,00 P.P. (PIĘĆ PUNKTÓW PROCENTOWYCH) W SKALI ROKU WYPŁACANYM NA ZASADACH WSKAZANYCH W PKT 16 I 17 WEO, KTÓRYCH TERMIN, MIEJSCE I SPOSÓB WYKUPU ZOSTAŁ OKREŚLONY W PKT 13 - 15 WEO PODPISANYCH PRZEZ EMITENTA W DNIU 12 KWIETNIA 2022 ROKU), ZGODNIE Z OŚWIADCZENIEM ZAWARTYM W §4.1. TEGO AKTU, OBLIGACJE SERII A, WYEMITOWANE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 4 ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁKI POD FIRMĄ: "WAN" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2020 ROKU ORAZ UCHWAŁY NR 1/04/2022 ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMĄ: "WAN" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 8 KWIETNIA 2022 ROKU W SPRAWIE PRZYJĘCIA WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII A</p>						
<p><i>Michale Strom Emisja B</i></p>	<p>- Babka Tower - lokal niemieszkalny Nr 17 Al. Jana Pawła II 80, KW WA4M/00306401/1 (WAN-TRADE)</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="708 1055 746 1137"></td> <td data-bbox="746 1055 1444 1137"> <p>DZ. KW. / WA4M / 29087 / 22 / 3 - 2022-06-15, 14:38:32 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="708 1137 746 1220">2.</td> <td data-bbox="746 1137 1444 1220"> <p>DZ. KW. / WA4M / 29087 / 22 / 2 - 2022-06-15, 14:35:03 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="708 1220 746 1303">3.</td> <td data-bbox="746 1220 1444 1303"> <p>DZ. KW. / WA4M / 29087 / 22 / 1 - 2022-06-15, 14:34:53 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI</p> </td> </tr> </table> <p>W KW wpisane – objęte wnioskami o wykreślenie :</p> <p>1) Hipoteka umowna do kwoty 19.650.000,00 euro ZABEZPIECZENIE WSZELKICH OBECNYCH I PRZYSZŁYCH WIERZYTELNOŚCI BANKU, UMOWA KREDYTU NR 17/108/15/D/IN Z DNIA 17 LISTOPADA 2015 R.</p> <p>2) Hipoteka umowna do kwoty 7.740.000,00 zł ZABEZPIECZENIE WSZELKICH OBECNYCH I PRZYSZŁYCH WIERZYTELNOŚCI BANKU, UMOWA RAMOWA I TRANSAKCJI NR N1/10668/15 ORAZ 17/119/15/Z/ND Z DNIA 17 LISTOPADA 2015 R.</p> <p>3) Hipoteka umowna do kwoty 12.000.000,00 zł ZABEZPIECZENIE WSZELKICH OBECNYCH I PRZYSZŁYCH WIERZYTELNOŚCI BANKU, UMOWA KREDYTOWA UMBRELLA FACILITY NR 02/104/08/Z/VU Z DNIA 23 KWIETNIA 2008 ROKU</p> <p>ww. hipoteki 1,2,3 objęte są powyżej przytoczonymi wzmiankami o ich wykreślenie. Pozostaje aktualna poniższa hipoteka</p> <p>4) Hipoteka umowa łączna na kwotę 23.683.500,00 (DWADZIEŚCIA TRZY MILIONY SZEŚCIESET OSIEMDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE</p>		<p>DZ. KW. / WA4M / 29087 / 22 / 3 - 2022-06-15, 14:38:32 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI</p>	2.	<p>DZ. KW. / WA4M / 29087 / 22 / 2 - 2022-06-15, 14:35:03 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI</p>	3.	<p>DZ. KW. / WA4M / 29087 / 22 / 1 - 2022-06-15, 14:34:53 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI</p>
	<p>DZ. KW. / WA4M / 29087 / 22 / 3 - 2022-06-15, 14:38:32 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI</p>							
2.	<p>DZ. KW. / WA4M / 29087 / 22 / 2 - 2022-06-15, 14:35:03 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI</p>							
3.	<p>DZ. KW. / WA4M / 29087 / 22 / 1 - 2022-06-15, 14:34:53 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI</p>							

	<p>- HANKI CZAKI 4 – lok Nr 1 lokal mieszkalny KW WA1M/00450192/5 (WAN S.A.)</p>	<p>PIĘĆSET) ZŁ ZABEZPIECZENIE WSZELKICH WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z WYEMITOWANYCH PRZEZ EMITENTA OBLIGACJI SERII B, W SZCZEGÓLNOŚCI TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZANIA DO ZAPŁATY ODSETEK OD OBLIGACJI I NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU WYKUPU OBLIGACJI ORAZ WSZELKICH KOSZTÓW I WYDATKÓW PONIESIONYCH PRZEZ OBLIGATARIUSZY W ZWIĄZKU Z DOCHODZENIEM WYKONANIA PRZEZ EMITENTA ZOBOWIĄZAŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI, ŁĄCZNIE Z ODSETKAMI USTAWOWYMI ZA OPÓŹNIENIE W WYKONANIU ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI PRZEZ EMITENTA (EMITENT ZAMIERZA WYEMITOWAĆ DO 17.000 (SIEDEMNASTU TYSIĘCY) SZTUK OBLIGACJI NA OKAZIEM, SERII B, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,- ZŁ (JEDEN TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ DO 17.000.000,- ZŁ (SIEDEMNASTU MILIONÓW ZŁOTYCH), O TERMINIE WYKUPU PRZYPADAJĄCY NA DZIEŃ 4 MAJA 2025 ROKU, O OPROCENTOWANIU ZMIENNYM W WYSOKOŚCI WIBOR3M + 5,00 P.P. (PIĘĆ PUNKTÓW PROCENTOWYCH) W SKALI ROKU WYPŁACANYM NA ZASADACH WSKAZANYCH W PKT 17 I 18 WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI, KTÓRYCH TERMIN, MIEJSCE I SPOSÓB WYKUPU ZOSTAŁ OKREŚLONY W PKT 13 - 16 WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI PODPISANYCH PRZEZ EMITENTA W DNIU 18 MAJA 2022 ROKU), OBLIGACJE SERII B, WYEMITOWANE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 4 ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁKI POD FIRMĄ: "WAN" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2020 ROKU ORAZ UCHWAŁY NR 1/05/2022 ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMĄ: "WAN" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 12 MAJA 2022 ROKU W SPRAWIE PRZYJĘCIA WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII B</p> <p>DZ. KW. / WA1M / 28106 / 22 / 1 - 2022-07-11, 11:27:45 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI</p> <p>1) Hipoteka umowa do kwoty 5.500.000,00 zł TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA WSZELKICH WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY FINANSOWANIA ZAKUPÓW NR FKT615891380 Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2021 ROKU, TJ. W SZCZEGÓLNOŚCI CELU ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY WIERZYTELNOŚCI, ZAPŁATY WYNAGRODZENIA W WYSOKOŚCI PROWIZJI I OPŁAT WSKAZANYCH W UMOWIE, REGULAMINIE ORAZ CENNIKU ORAZ ZWROTU KWOTY WPŁACONEGO FINANSOWANIA, WRAZ Z EWENTUALNYMI ODSETKAMI I INNYMI POWSTAŁYMI KOSZTAMI, ZGODNIE Z OŚWIADCZENIEM ZAWARTYM W §4.1. AKTU NOTARIALNEGO BĘDĄCEGO PODSTAWĄ WPISU., UMOWA FINANSOWANIA ZAKUPÓW NR FKT615891380 Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2021 ROKU</p>
--	--	--

	<p>- Wola Pękoszewska- niezabudowana nieruchomość rolną, LD1R/00033529/2 (właściciel W.A. 2000)</p>	<p>ww. hipoteka 1 objęta jest powyżej przytoczonymi wzmianką o jej wykreślenie.</p> <p>Pozostaje aktualna poniższa hipoteka</p> <p>2) Hipoteka umowna łączna 23.683.500,00 (DWADZIEŚCIA TRZY MILIONY SZEŚĆSET OSIEMDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE PIĘĆSET) ZŁ ZABEZPIECZENIE WSZELKICH WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z WYEMITOWANYCH PRZEZ EMITENTA OBLIGACJI SERII B, W SZCZEGÓLNOŚCI TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZANIA DO ZAPŁATY ODSETEK OD OBLIGACJI I NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU WYKUPU OBLIGACJI ORAZ WSZELKICH KOSZTÓW I WYDATKÓW PONIESIONYCH PRZEZ OBLIGATARIUSZY W ZWIĄZKU Z DOCHODZENIEM WYKONANIA PRZEZ EMITENTA ZOBOWIĄZAŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI, ŁĄCZNIE Z ODSETKAMI USTAWOWYMI ZA OPÓŹNIENIE W WYKONANIU ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI PRZEZ EMITENTA (EMITENT ZAMIERZA WYEMITOWAĆ DO 17.000 (SIEDEMNASTU TYSIĘCY) SZTUK OBLIGACJI NA OKAZI CIELA, SERII B, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,- ZŁ (JEDEN TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ DO 17.000.000,- ZŁ (SIEDEMNASTU MILIONÓW ZŁOTYCH), O TERMINIE WYKUPU PRZYPADAJĄCYM NA DZIEŃ 4 MAJA 2025 ROKU, O OPROCENTOWANIU ZMIENNYM W WYSOKOŚCI WIBOR3M + 5,00 P.P. (PIĘĆ PUNKTÓW PROCENTOWYCH) W SKALI ROKU WYPŁACANYM NA ZASADACH WSKAZANYCH W PKT 17 I 18 WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI, KTÓRYCH TERMIN, MIEJSCE I SPOSÓB WYKUPU ZOSTAŁ OKREŚLONY W PKT 13 - 16 WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI PODPISANYCH PRZEZ EMITENTA W DNIU 18 MAJA 2022 ROKU) - ZGODNIE Z OŚWIADCZENIEM ZAWARTYM W AKCIE NOTARIALNYM SPORZĄDZONYM DNIA 9 CZERWCA 2022 R. PRZEZ ADAMA SZCZEPAŃSKIEGO NOTARIUSZA W WARSZAWIE ZA REP. A NR 2996/2022, OBLIGACJE SERII B, WYEMITOWANE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 4 ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁKI POD FIRMA: "WAN" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2020 ROKU ORAZ UCHWAŁY NR 1/05/2022 ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMA: "WAN" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 12 MAJA 2022 ROKU W SPRAWIE PRZYJĘCIA WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII B</p> <p>Hipoteka umowna łączna 23.683.500,00 (DWADZIEŚCIA TRZY MILIONY SZEŚĆSET OSIEMDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE PIĘĆSET) ZŁ ZABEZPIECZENIE WSZELKICH WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z WYEMITOWANYCH PRZEZ EMITENTA OBLIGACJI SERII B, W SZCZEGÓLNOŚCI TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZANIA DO ZAPŁATY ODSETEK OD OBLIGACJI I NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU WYKUPU OBLIGACJI ORAZ WSZELKICH KOSZTÓW I WYDATKÓW</p>
--	---	--

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

		<p>PONIESIONYCH PRZEZ OBLIGATARIUSZY W ZWIĄZKU Z DOCHODZENIEM WYKONANIA PRZEZ EMITENTA ZOBOWIĄZAŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI, ŁĄCZNIE Z ODSETKAMI USTAWOWYMI ZA OPÓŹNIENIE W WYKONANIU ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI PRZEZ EMITENTA (EMITENT ZAMIERZA WYEMITOWAĆ DO 17.000 (SIEDEMNASTU TYSIĘCY) SZTUK OBLIGACJI NA OKAZICIELA, SERII B, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,- ZŁ (JEDEN TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ DO 17.000.000,- ZŁ (SIEDEMNASTU MILIONÓW ZŁOTYCH), O TERMINIE WYKUPU PRZYPADAJĄCYM NA DZIEŃ 4 MAJA 2025 ROKU, O OPROCENTOWANIU ZMIENNYM W WYSOKOŚCI WIBOR3M + 5,00 P.P. (PIĘĆ PUNKTÓW PROCENTOWYCH) W SKALI ROKU WYPŁACANYM NA ZASADACH WSKAZANYCH W PKT 17 I 18 WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI, KTÓRYCH TERMIN, MIEJSCE I SPOSÓB WYKUPU ZOSTAŁ OKREŚLONY W PKT 13 - 16 WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI PODPISANYCH PRZEZ EMITENTA W DNIU 18 MAJA 2022 ROKU) - ZGODNIE Z OŚWIADCZENIEM ZAWARTYM W AKCIE NOTARIALNYM SPORZĄDZONYM DNIA 9 CZERWCA 2022 R. PRZEZ ADAMA SZCZEPAŃSKIEGO NOTARIUSZA W WARSZAWIE ZA REP. A NR 2996/2022, OBLIGACJE SERII B, WYEMITOWANE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 4 ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁKI POD FIRMĄ: "WAN" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2020 ROKU ORAZ UCHWAŁY NR 1/05/2022 ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMĄ: "WAN" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 12 MAJA 2022 ROKU W SPRAWIE PRZYJĘCIA WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII B</p> <p><i>Częściowa Przed spłatą</i> 15.789.000,00 zł <i>Po spłacie częściowej 14.189.000,00 zł</i></p>
--	--	---

31 Wspólne przedsięwzięcia niepodlegające konsolidacji

Nie wystąpiły w Grupie kapitałowej w badanym roku wspólne przedsięwzięcia niepodlegające konsolidacji..

32 Umowy nieuwzględnione w bilansie

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

33 Założenie kontynuacji działalności w okresie wojny na terytorium Ukrainy, jako zdarzeniu po dniu bilansowym

Wraz z wybuchem wojny na Ukrainie (pod koniec lutego 2022), świat opanowała niepewność co do skali konfliktu oraz jego wpływu na Świat, a przede wszystkim na gospodarki poszczególnych krajów, europejskich w szczególności. Natychmiastowe, negatywne skutki widoczne były na giełdach całego świata, z naciskiem na giełdy surowców energetycznych (ropa naftowa, gaz) oraz na rynkach

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

walutowych. Wraz z postępowaniem ogłaszanych i wdrażanych sankcji wobec Rosji, wahania kursów były coraz większe.

W przypadku Spółek z Grupy WAN istotną w tym zakresie jest pozycja złotego względem głównych walut, w szczególności EUR. Zaobserwowany wzrost kursu EUR, ma wpływ na ekspozycję kredytową. Aktualny poziom EUR/PLN nie wywołuje negatywnych konsekwencji o charakterze długofalowym. Zarząd oraz Rada Nadzorcza monitoruje sytuację w trybie dziennym i dysponuje narzędziami mogącymi mitygować ryzyko kursowe powodowane wojną na terenie Ukrainy.

34 zatrudnienie

Zatrudnienie w poszczególnych grupach zawodowych na dzień 31.12.2022 r. wyniosło:

	2022	2021
	Liczba osób	Liczba osób
Stanowiska robotnicze	5	1
Stanowiska nierobotnicze	16	25
Przeciętne zatrudnienie	18	26

35 Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Zgodnie z § 24 ust. 2 pkt 6 Statutu Spółki, jednomyślną uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 20 maja 2020 r., powołani w skład Zarządu Spółki zostali Pani Aneta Zdulska, której powierzono funkcję Członka Zarządu. W dniu 2.08.2021 roku powołany w skład Zarządu Spółki został Pan Sergiusz Kulka, któremu powierzono funkcję Członka Zarządu.

Wynagrodzenie wypłacone i należne (łącznie z wynagrodzeniem z zysku) wyniosło: 286.925 zł.

*w okresie objętym konsolidacją

Rada Nadzorcza nie pobiera wynagrodzenia z tytułu umowy o pracę.

36 Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących

W 2022 roku wystąpiły transakcje z osobami wchodzącymi w skład Rady Nadzorczej wyniosły 418.387,00 zł.

W 2022 roku wystąpiły transakcje z osobami wchodzącymi w skład Zarządu Spółki WAN S.A. w wysokości 963.910,00 zł.

37 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Nie wystąpiły

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

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)**38 Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych**

	2022	2021
	zł	zł
Badanie ustawowe w rozumieniu § 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach *	146 000,00	161 000,00
Razem	<u>146 000,00</u>	<u>161 000,00</u>

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

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

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