

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

**Informacja dodatkowa
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 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*:

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
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	100
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	100
9.	„WAN 44” Sp. z o.o.	Warszawa	99,95
10.	„WAN 88” Sp. z o.o.	Warszawa	100
11.	„WAN 48” Sp. z o.o.	Warszawa	100
12.	„NAW” Sp. z o.o.	Warszawa	100
13.	„WAN 17” Sp. z o.o.	Warszawa	100
14.	„WAN 83” Sp. z o.o.	Warszawa	72,03
15.	„WAN 82” Sp. z o.o.	Warszawa	51,03
16.	„WA 2000” Sp. z o.o.	Warszawa	100
17.	Secret II Sp. z o.o.	Warszawa	100

Poprzez „WAN 24” Sp. z o.o.			
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	67,02
poprzez „WAN 4” Sp. z o.o.			
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1	WAN Leasing Sp. z o.o.	Warszawa	0,01
2	WAN 24 Sp. z o.o.	Warszawa	100
3	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	32,98

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	27,97
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 4” Sp. z o.o.	Warszawa	100

*Tabelę 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

	31.12.2023	31.12.2022
	zł	zł
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu		
Kurs wymiany USD na polski złoty	3,9350	4,4018
Kurs wymiany Euro na polski złoty	4,3480	4,6899
Kurs wymiany CHF na polski złoty	4,6828	4,7679

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 zł	Inne wartości niematerialne i zł	Razem zł
Wartość brutto na 1.1.2023		16 088 231,81	24 620,30	16 112 852,11
Zwiększenia:		-	-	-
Zmniejszenia		-	-	-
Wartość brutto na 31.12.2023		16 088 231,81	24 620,30	16 112 852,11
Umorzenie na 1.1.2023		12 800 054,38	24 620,30	12 824 674,68
Zwiększenia		3 288 177,43	-	3 288 177,43
- amortyzacja		3 288 177,43	-	3 288 177,43
Umorzenie na 31.12.2023		16 088 231,81	24 620,30	16 112 852,11
Stan na 1.1.2023		-	-	-
Stan na 31.12.2023		-	-	-

6. Rzeczowe aktywa trwałe – zmiany w ciągu roku obrotowego

		Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) zł	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej zł	Urządzenia techniczne i maszyny zł	Środki transportu zł	Inne środki trwałe zł	Razem zł
Wartość brutto na 1.1.2023		38 342,44	198 055,97	1 051 181,77	229 696,14	2 185 719,66	3 702 995,98
Zwiększenia:		-	-	82 875,04	77 780,34	1 336 798,88	1 497 454,26
- nabycie		-	-	82 875,04	77 780,34	1 336 798,88	1 497 454,26
- przeniesienie		-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia:		(2 342,44)	2 342,44	(578 621,33)	-	(270 789,76)	(849 411,09)
- sprzedaż		-	-	(578 621,33)	-	(270 789,76)	(849 411,09)
Wartość brutto na 31.12.2023		36 000,00	200 398,41	555 435,48	307 476,48	3 251 728,78	4 351 039,15
Umorzenie na 1.1.2023		-	155 615,11	982 463,70	164 639,21	263 258,35	1 565 976,37
Zwiększenia:		-	1 811,91	42 523,66	39 012,48	306 173,78	389 521,83
- amortyzacja		-	1 811,91	42 523,66	39 012,48	306 173,78	389 521,83
Zmniejszenia:		-	-	(565 879,73)	-	(42 598,22)	(608 477,95)
- sprzedaż		-	-	(565 879,73)	-	(42 596,32)	(608 476,05)
Umorzenie na 31.12.2023		-	157 427,02	459 107,63	203 651,69	526 833,91	1 347 020,25
Wartość netto		-	-	-	-	-	-
Stan na 1.1.2023		38 342,44	42 440,86	68 718,07	65 056,93	1 922 461,31	2 137 019,61
Stan na 31.12.2023		36 000,00	42 971,39	96 327,85	103 824,79	2 724 894,87	3 004 018,90

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

7. Rzeczowe aktywa trwałe – według tytułów własności

	31.12.2023	31.12.2022
	zł	zł
Środki trwałe własne	3 004 018,90	2 137 019,61
Razem środki trwałe w ewidencji bilansowej	3 004 018,90	2 137 019,61
	31.12.2023	31.12.2022
	zł	zł
Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu	902 537,00	384 977,51
Wartość nie amortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych używanych na podstawie umów leasingowych	902 537,00	384 977,51
Stan gruntów użytkowanych wieczystie	Stan 31.12.2023 r.	
	zł	
Grunt pod stacją energetyczną Al. Jana Pawła II 80	36 000,00	
Razem grunty	36 000,00	

8 Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w roku bieżącym wyniosły 1 494 545,26 zł i poniesione były w normalnym toku działalności.

Grupa w bieżącym roku nie poniosła nakładów na ochronę środowiska.

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

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 01.01.2023	330 807 314,29	168 880,00	47 363 200,30	-	378 339 394,59
Zwiększenia	32 977 395,01	-	2 765 658,77	-	35 743 053,78
- przeszacowanie	32 977 395,01	-	-	-	32 977 395,01
Zmniejszenia	(40 127 678,11)	(80 000,00)	-	-	(40 207 678,11)
- sprzedaż/splata	-	(80 000,00)	-	-	(80 000,00)
- przeniesienie	(40 127 678,11)	-	-	-	(40 127 678,11)
Stan na 31.12.2023	323 657 031,19	88 880,00	50 128 859,07	-	373 874 770,26

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 9 457 782,68 zł. oraz udzielone pożyczki w wysokości 324 273,97 zł.

Udzielone pożyczki	
zł	
Stan na 01.01.2023	244 273,97
Zwiększenia	80 000,00
- udzielenie	80 000,00
Zmniejszenia	-
Stan na 31.12.2023	324 273,97

11 Zapasy

	31.12.2023	31.12.2022
Materiały		
Kraków, ul. Powstańców Śląskich	4 154 956,64	4 154 956,64
Pieńki Osuchowskie, gm. Mszczonów	4 818 114,45	4 818 114,45
Cisówka, gm. Stanisławów	229 099,74	229 099,74
Warszawa, Herbowia	800 000,00	800 000,00
Węgorzewo ul. Mała 5	3 779 827,08	3 779 827,08
Węgorzewo , ul. 3 Maja	-	-
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. Nartowicza 23	523 302,00	523 302,00
Pęchery Łbiska	-	155 666,00
Korekty konsolidacyjne (wyłączenie wyniku na transakcjach w grupie)	-17 796,70	-48 686,70
Razem	24 128 410,21	24 253 186,21
Towary	31.12.2023	31.12.2022
Warszawa Jezioraki 49 lok 1,2	1 991 454,07	-
Park Chojnów Solec ul. Anyżkowa	451 556,00	451 556,00
Łódź ul. Spadochroniarzy 20F 20G	1 778 786,90	-
Węgorzewo ul. Mała 6 lokale usługowe	2 821 474,70	2 923 378,05
Niepiekła gm. Załuski	3 510 125,87	3 694 615,13
Adamowice działka nr 89, gm. Mszczonów	4 284 940,00	4 284 940,00
Adamowice działka nr 90, gm. Mszczonów	2 422 290,10	2 422 290,10
korekty konsolidacyjne	-161 917,16	-
	17 098 710,48	13 776 779,28

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Zapasy cd.

Półprodukty i produkty w toku	31.12.2023	31.12.2022
Łódź ul Biegunowa etap II, III, IV (w tym alokacja ceny nabycia spółki posiadającej zapas)	34 302 799,91	-
Warszawa, Marymoncka 8	28 074 740,19	9 825 860,28
Mińsk Mazowiecki Srebrzysta Polana	6 128 292,13	5 125 958,95
Warszawa ul. Dzika	25 455 233,31	24 518 169,00
Warszawa, ul Sporna	36 024,71	-
Razem	93 997 090,25	39 469 988,23
Produkty gotowe	31.12.2023	31.12.2022
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
Razem	0,00	40 872 498,86
Zaliczki na dostawy	31.12.2023	31.12.2022
Pozostałe zaliczki na dostawy	780 952,01	1 641 427,25
Razem	780 952,01	1 641 427,25

Nakłady poniesione w 2023 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
01.01.2023	24 253 186,21	39 469 988,23	40 872 498,86	13 776 779,28	1 641 427,25	120 013 879,83
Zwiększenia	-	54 527 102,02	2 472 377,39	40 977 231,92	-	97 976 711,33
- nabycie	-	39 869 871,26	-	3 321 931,19	-	43 191 802,45
- przeniesienie	-	14 657 230,76	2 472 377,39	37 655 300,73	-	54 784 908,88
Zmniejszenia	(124 776,00)	-	(43 344 876,25)	(37 655 300,72)	(860 475,24)	(81 985 428,21)
- sprzedaż	(124 776,00)	-	(28 687 645,49)	(37 655 300,72)	-	(66 467 722,21)
- przeniesienie	-	-	(14 657 230,76)	-	-	(14 657 230,76)
31.12.2023	24 128 410,21	93 997 090,25	-	17 098 710,48	780 952,01	136 005 162,95

12 Odpisy aktualizujące wartość należności

	31.12.2023	31.12.2022
	zł	zł
Stan na początek roku	14 834 618,12	17 486 576,13
Zwiększenia	1 615 360,76	17 731,84
Korekta uprzednio dokonanego odpisu (rozwiązanie)	-	(2 669 689,85)
Wyłączenie z konsolidacji	-	-
Stan na koniec roku	16 449 978,88	14 834 618,12

13 Inne należności krótkoterminowe

	Kaucje zabezpieczające płatności rat kredytu	Inne należności krótkoterminowe	Razem
	zł	zł	zł
Stan na			
01.01.2023	175 000,00	1 896 474,98	2 071 474,98
Zwiększenia	-	-	-
Zmniejszenia	(175 000,00)	(16 999,33)	(191 999,33)
- zwrot	(175 000,00)	(16 999,33)	(191 999,33)
Stan na			
31.12.2023	0,00	1 879 475,65	1 879 475,65

14 Rozliczenia międzyokresowe czynne

	31.12.2023	31.12.2022
	zł	zł
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 476 210,61	5 471 807,62
	4 476 210,61	5 471 807,62
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne		
Opłacone ubezpieczenia oraz inne do rozliczenia w czasie	1 300 708,73	360 790,19
VAT do rozliczenia	206 616,94	11 243,00
Poniesione nakłady do rozliczenia w przyszłym okresie	-	2 213 955,74
Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	190 000,00
	1 507 325,67	2 775 988,93
	5 983 536,28	8 247 796,55

15 Kapitał zakładowy Jednostki dominującej

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Kapitał zakładowy Spółki na 31 grudnia 2023 r. składał się z 96 tysięcy akcji o wartości nominalnej 100 zł każda.

Na 31 grudnia 2023 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%**

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

	zł
Stan na 1.01.2023	36 478 509,30
-Utworzone	11 168 715,99
-Wykorzystane	(4 353 603,00)
-Rozwiązane	(2 896 711,24)
Stan na 31.12.2023	40 396 911,05

17 Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa według wymagalności

Kredyty i pożyczki	31.12.2023	31.12.2022
	zł	zł
☐ powyżej 1 roku do 3 lat	40 162 161,03	33 523 972,73
☐ powyżej 3 do 5 lat	-	5 949 015,80
☐ powyżej 5 lat	-	-
	40 162 161,03	39 472 988,53

18 Zobowiązania finansowe długoterminowe – charakterystyka instrumentów finansowych

Lp.	Numer serii	Kapitał
1	OBLIGACJE SERIA A	11 500 000,00
2	OBLIGACJE SERIA B	10 100 000,00
3	OBLIGACJE SERIA MOUNTH_1	8 000 000,00
4	OBLIGACJE SERIA MOUNTH_2	4 000 000,00
Razem		33 600 000,00

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

19 Zobowiązania krótkoterminowe

	31.12.2023 zł	31.12.2022 zł
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	72 481 005,37	62 356 006,37
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek - część krótkoterminowa	26 243 678,63	20 844 993,16
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 684 753,44	7 535 054,96
- zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 189 501,21	1 893 848,87
- zaliczki otrzymane na poczet sprzedaży lokali mieszkalnych	32 179 186,50	22 564 357,51
- otrzymane kaucje, inne	3 183 885,59	9 517 751,87

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

Przychody z tytułu odsetek	2023 zł	2022 zł
Odsetki otrzymane	1 789 505,44	416 393,93
Odsetki niezrealizowane	0,00	0,00
Razem	1 7 505,44	416 393,93

21 Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych

Koszty odsetek od zobowiązań finansowych wyniosły:

	2023 zł	2022 zł
• zapłacone odsetki od kredytów bankowych wyniosły	6 669 132,83	2 229 207,12
• pozostałe zapłacone odsetki	1 328 613,67	579 973,98
• zapłacone odsetki od pożyczek wyniosły	-	1 399 728,10
	7 997 746,50	3 506 725,79

22 Przychody i koszty finansowe inne

Inne przychody finansowe	2023 zł	2022 zł
Pozostałe przychody finansowe	-	220 177,88
Wycena kredytów	52 322,54	243 580,36
Razem	52 322,54	463 758,24

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Inne koszty finansowe	2023 zł	2022 zł
Ujemne różnice kursowe zrealizowane	2 402 952,08	3 746 896,48
Inne koszty bankowe (provizje i opłaty)	786 472,02	512 368,79
Pozostałe koszty finansowe	-	509 152,03
Wycena różnic kursowych od kredytów i pożyczek	2 699 605,39	3 796 052,84
Razem	5 889 029,49	8 564 470,14

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

Wyszczególnienie	2023 zł	2022 zł
Przychody ze sprzedaży produktów	19 604 821,23	18 509 909,03
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	93 441 918,18	92 112 161,73
Przychody ze sprzedaży ogółem	113 046 739,41	110 622 070,76

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

24 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Inne przychody operacyjne	2023 zł	2022 zł
Wyceny nieruchomości	38 825 221,16	23 028 502,68
Naliczone kary, odszkodowania	1 264 986,82	4 081 283,00
Rozwiązanie rezerw i odpisów aktualizujących	290 000,00	417 078,69
Spisanie przedawnionych zobowiązań	924 151,59	348 985,72
Pozostałe przychody operacyjne	830 929,60	182 648,36
Razem	42 135 289,17	28 058 498,45

Inne koszty operacyjne	2023 zł	2022 zł
Spisane wierzytelności	-	345 684,17
Roczne korekty VAT w związku ze zmianą proporcji	-	717 027,00
Odpis wartości firmy	-	1 874 335,81
Odpisy aktualizujące należności	1 615 360,76	17 731,84
Opłaty sądowe i komornicze	745 095,19	1 722,10
Utworzenie rezerw	290 000,00	484 466,32
Opłaty przekształceniowe	412 083,32	-
Likwidacja nakładów na lokale w leasingu	77 000,00	836 456,39
Pozostałe koszty operacyjne	1 018 223,06	247 839,32
Razem	4 157 762,33	4 525 262,94

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

25 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.

26 Podatek odroczony

Dodatnie różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów, a ich wartością podatkową, w tym:	31.12.2023	31.12.2022
	zł	zł
Wycena nieruchomości	194 646 556,32	174 554 978,95
Wycena kaucji zabezpieczających płatności rat kredytów	36 810,53	36 810,53
Kary umowne	14 432 975,26	14 432 975,26
Wynik na wniesieniu aportu w postaci ZCP	2 963 115,79	2 963 115,79
Wycena pożyczek udzielonych podmiotom pozostałym	535 863,16	4 273,68
Razem dodatnie różnice przejściowe	212 615 321,05	191 992 154,21
Rezerwa na podatek dochodowy odroczony (według stawki (19% /19%)	40 396 911,00	36 478 509,30

Ujemne różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową, w tym:	31.12.2023	31.12.2022
Wycena nieruchomości	524 165,05	2 199 266,00
Wycena wartość podatkowa przedmiotu leasingu w WAN LEASING Sp. z o.o.	3 699 600,00	4 865 720,16
Koszty badania sprawozdania, wycen, pozostałe	190 000,00	190 000,00
Odpisy aktualizujące	14 330 952,84	14 330 952,84
Wycena rezerw na przyszłe koszty	484 466,32	484 466,32
Wycena odsetek od kredytów i pożyczek	4 125 910,53	6 534 473,69
Wycena różnic kursowych od kredytów	194 110,53	194 110,53
Razem ujemne różnice przejściowe	23 559 005,26	28 798 989,53
Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego (19% /19%)	4 476 210,61	5 471 807,62

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

27 Struktura środków pieniężnych dla potrzeb skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	31.12.2023	31.12.2022
	zł	zł
Środki pieniężne w kasie	139 161,19	216 653,46
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	9 496 689,65	12 418 768,31
Środki pieniężne na rachunkach VAT	21 931,84	15 984,36
	9 657 782,68	12 651 406,13
Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	-	-
Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych	9 657 782,68	12 651 406,13

28 Działalność zaniechana

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

29 Zobowiązania warunkowe

Tabela zabezpieczeń na nieruchomościach Grupy „WAN” na dzień 31.12.2023

Kredytodawca	Nieruchomość będące zabezpieczeniem, Nr KW, (właściciel/użytkownik wieczysty)	Hipoteki
DJM Trust Administrator sp. z o.o. (Administrator Hipoteki)	Warszawa, H. Czaki 2 lok. III; IV; (WAN 35) WA1M/00450115/2; WA1M /00450116/9;	Hipoteka umowna łączna 6.000.000,00 (sześć milionów) PLN zabezpieczenie wszystkich wierzytelności wynikających z emisji obligacji Mount_2
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 .
DJM Trust Administrator sp. z o.o. (Administrator Hipoteki)	Warszawa, Babka Tower (WAN S.A., WAN Leasing) Lok nr 1 - WA4M/00235496/4;	Hipoteka umowna 12.000.000,00 (dwanaście milionów) PLN zabezpieczenie wszystkich wierzytelności wynikających z emisji obligacji Mount_1
mBank S.A.	Warszawa, Babka Tower (WAN S.A., WAN Leasing) Lok. nr 3 - WA4M/00306497/0;	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

	Lok. nr VI- WA4M/00234838/7; Lok. nr VIII - WA4M/00234840/4;	2) 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.								
mBank S.A.	Warszawa, Babka Tower (WAN S.A., WAN Leasing) Lok. nr VII - WA4M/00234839/4; Lok. nr 12 - WA4M/00346543/0; Lok. nr 12A- WA4M/00346544/7; Lok. 157 - WA4M/00306307/2;	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 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								
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 WPLACONEGO 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><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>2</td><td>REP.C. / NOTA / 635969 / 22 - 2022-07-08, 12:27:01</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
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 1 DZ. KW. / OL2G / 1690 / 22 / 1 - 2022-07-08, 12:57:23 - WPIS HIPOTEKI
GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. z o.o. (Administrator Hipoteki)	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 ZA OPÓŹNIENIE W WYKONANIU ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI PRZEZ EMITENTA (EMITENT ZAMIERZA WYEMITOWAĆ DO 11.500 (JEDENAŚCIE TYSIĘCY PIĘCSET) SZTUK OBLIGACJI NA OKAZICIELA, 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 FIRMA: "WAN" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2020 ROKU ORAZ UCHWAŁY NR 1/04/2022 ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMA: "WAN" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 8 KWIETNIA 2022 ROKU W SPRAWIE PRZYJĘCIA WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII A

GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. z o.o. (Administrator Hipoteki)	- Hanki Czaki 4 – lok Nr 1 lokal mieszkalny KW	1) Hipoteka umowa łączna na kwotę 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 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 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 <i>Częściowa Przed spłatą 15.789.000,00 zł</i>
--	--	---

	WA1M/00450192/5 (WAN S.A.) - Wola Pękoszewska- niezabudowana nieruchomość rolną, LD1R/00033529/2 (właściciel W.A. 2000)	Po spłacie częściowej 14.189.000,00 zł
--	--	--

30 Wspólne przedsięwzięcia niepodlegające konsolidacji

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

31 Umowy nieuwzględnione w bilansie

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

32 Założenie kontynuacji

Zarząd uznaje, że założenia kontynuacji działalności jest zasadne. Aktywa i zobowiązania są wykazywane przy założeniu, że Grupa będzie mogła uzyskać korzyści ekonomiczne z aktywów i wypełnić zobowiązania w toku zwykłej działalności. Grupa stosuje założenie o kontynuacji działalności dopóty, dopóki nie staje się pewne, że nie będzie kontynuowała działalności w dającej się przewidzieć przyszłości obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego.

Ustalając zdolność do kontynuowania działalności, uwzględniono wszystkie informacje dostępne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego

Po dniu bilansowym do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie miały miejsca istotne zdarzenia wpływające na sytuację majątkową i finansową Grupy.

33 Zatrudnienie

Zatrudnienie w poszczególnych grupach zawodowych na dzień 31.12.2023 r. wyniosło:

	Liczba osób
Stanowiska robotnicze	3
Stanowiska nierobotnicze	11
Przeciętne zatrudnienie	14

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)**34 Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej**

Wynagrodzenie wypłacone i należne (łącznie z wynagrodzeniem z zysku) wyniosło: 345 465 zł.

Rada Nadzorcza nie pobiera wynagrodzenia z tytułu umowy o pracę.

35 Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących

W 2023 roku wystąpiły transakcje z osobami wchodzącymi w skład Rady Nadzorczej wyniosły

312 00,00 zł.

W 2023 roku wystąpiły transakcje z osobami wchodzącymi w skład Zarządu Spółki WAN S.A. w wysokości 1 047 500,00 zł.

36 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Wypłata dywidendy 47 000 000,00 zł

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

37 Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

	2023	2022
	zł	zł
Badanie ustawowe w rozumieniu § 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach *	146 000,00	146 000,00
Razem	146 000,00	146 000,00

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

38 Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie miały miejsca istotne zdarzenia wpływające na sytuację majątkową i finansową Grupy.

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.