

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

**Informacja dodatkowa
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 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 %
1	„WAN 2” Sp. z o.o.	Warszawa	100
2	„WAN 17” 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 35” Sp. z o.o.	Warszawa	100
6	„WAN 44” Sp. z o.o.	Warszawa	100
7	„WAN 48” Sp. z o.o.	Warszawa	100
8	"WAN 82" Sp. z o.o.	Warszawa	51,03
9	"WAN 83" Sp. z o.o.	Warszawa	100
10	"WAN 84" Sp. z o.o.	Warszawa	100
11	"WA 2000" Sp. z o.o.	Warszawa	100
12	Secret II Sp. z o.o.	Warszawa	100

Poprzez „WAN 44” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1	„WAN 4” Sp. z o.o.	Warszawa	100,00

Poprzez „WAN 4” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1	WAN 24 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

	31.12.2024 zł	31.12.2023 zł
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu		
Kurs wymiany USD na polski złoty	4,1012	3,9350
Kurs wymiany EUR na polski złoty	4,2730	4,348
Kurs wymiany CHF na polski złoty	4,5371	4,6828

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

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

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

6 Wartości niematerialne i prawne – zmiany w ciągu roku obrotowego

		Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i	Razem
		zł	zł	zł
Wartość brutto na	01.01.2024	16 088 231,81	24 620,30	16 112 852,11
Zwiększenia:		-	-	-
Zmniejszenia		-	-	-
Wartość brutto na	31.12.2024	16 088 231,81	24 620,30	16 112 852,11
Umorzenie na	01.01.2024	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	31.12.2024	16 088 231,81	24 620,30	16 112 852,11
Stan na	01.01.2024	-	-	-
Stan na	31.12.2024	-	-	-

7 Rzeczowe aktywa trwałe – zmiany w ciągu roku obrotowego

		Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
		zł	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość brutto na	01.01.2024	36 000,00	200 398,41	555 435,48	307 476,48	3 251 728,78	4 351 039,15
Zwiększenia:		-	-	-	137 417,43	2 443 357,72	2 580 775,15
- nabycie		-	-	-	137 417,43	2 443 357,72	2 580 775,15
- przeniesienie		-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia:		-	-	(14 429,88)	-	(1 024 123,22)	(1 038 553,10)
- sprzedaż		-	-	-	-	(1 024 123,22)	(1 024 123,22)
- likwidacja		-	-	(14 429,88)	-	-	(14 429,88)
Wartość brutto na	31.12.2024	36 000,00	200 398,41	541 005,60	444 893,91	4 670 963,28	5 893 261,20
Umorzenie na	01.01.2024	-	157 427,02	459 107,63	203 651,69	526 833,91	1 347 020,25
Zwiększenia:		-	490,89	26 294,67	32 922,71	60 302,22	120 010,49
- amortyzacja		-	490,89	26 294,67	32 922,71	60 302,22	120 010,49
Zmniejszenia:		-	-	-	137 416,71	-	137 416,71
- sprzedaż		-	-	-	137 416,71	-	137 416,71
Umorzenie na	31.12.2024	-	157 917,91	485 402,30	373 991,11	587 136,13	1 604 447,45
Wartość netto		-	-	-	-	-	-
Stan na	01.01.2024	36 000,00	42 971,39	96 327,85	103 824,79	2 724 894,87	3 004 018,90
Stan na	31.12.2024	36 000,00	42 480,50	55 603,30	70 902,80	4 083 827,15	4 288 813,75

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

8 Rzeczowe aktywa trwałe – według tytułów własności

	31.12.2024	31.12.2023
	zł	zł
Środki trwałe własne	4 288 813,75	3 004 018,90
Razem środki trwałe w ewidencji bilansowej	4 288 813,75	3 004 018,90

	31.12.2024	31.12.2023
	zł	zł
Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu	952 830,49	902 537,00
Wartość niemortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych używanych na podstawie umów leasingowych	952 830,49	902 537,00

Stan gruntów użytkowanych wieczystość	Stan 31.12.2024 r.
	zł
Grunt pod stacją energetyczną Al. Jana Pawła II 80	36 000,00
Razem grunty	36 000,00

9 Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w roku bieżącym wyniosły 2 580 775,15 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.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

10 Inwestycje długoterminowe – zmiany w ciągu roku obrotowego

	Nieruchomości	Udziały i akcje	Pożyczki udzielone w pozostałych jednostkach	Razem
	zł	zł	zł	zł
Stan na 01.01.2024	323 657 031,19	88 880,00	50 128 859,07	373 874 770,26
Zwiększenia	52 538 427,53	-	-	52 538 427,53
- przeszacowanie	52 538 427,53	-	-	52 538 427,53
Zmniejszenia	(74 924 178,51)	-	(34 492 978,49)	(109 417 157,00)
- wyłączenie z				
konsolidacji	(14 536 611,81)	-	-	(14 536 611,81)
- przeszacowanie	(30 379 853,18)	-	-	(30 379 853,18)
- sprzedaż/spłata	(20 373 071,93)	-	-	(20 373 071,93)
- likwidacja	-	-	-	-
- przeniesienie	(9 634 641,59)	-	-	(9 634 641,59)
Stan na 31.12.2024	301 271 280,21	88 880,00	15 635 880,58	316 996 040,79

11 Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują: lokaty bankowe i środki zgromadzone na rachunkach bankowych w łącznej kwocie 4 141 934,45 zł. oraz udzielone pożyczki w wysokości 67 221 772,19 zł.

Udzielone pożyczki

	zł
Stan na 01.01.2024	324 273,97
Zwiększenia	66 897 498,22
- udzielenie	66 897 498,22
Zmniejszenia	-
Stan na 31.12.2024	67 221 772,19

12 Zapasy

Materiały	31.12.2024	31.12.2023
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, Herbowa	800 000,00	800 000,00
Węgorzewo ul. Mała 5	-	3 779 827,08
Park Chojnów Solec etap II	8 071 797,00	8 071 797,00
Kraków, ul. Narutowicza 23	523 302,00	523 302,00
Warszawa u. Poleczki	1 769 110,00	1 769 110,00
Korekty konsolidacyjne (wyłączenie wyniku na transakcjach w grupie)	7 903,30	-17 796,70
Razem	20 374 283,13	24 128 410,21

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Półprodukty i produkty w toku	31.12.2024	31.12.2023
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
Mińsk Mazowiecki Srebrzysta Polana	6 629 433,13	6 128 292,13
Warszawa ul. Dzika	25 455 233,31	25 455 233,31
Warszawa, ul Sporna	36 024,71	36 024,71
Węgorzewo ul. Mała 5	3 779 827,08	-
Korekty konsolidacyjne (wyłączenie wyniku na transakcjach w grupie)	-212 260,32	-
Razem	35 688 257,91	93 997 090,25

Produkty gotowe	31.12.2024	31.12.2023
Warszawa, Marymoncka 8	7 680 303,42	-
Łódź ul Biegunowa etap II, III, IV (w tym alokacja ceny nabycia spółki posiadającej zapas)	16 150 025,84	-
Milanówek ul. Ludna	-	-
Razem	23 830 329,26	0,00

Towary	31.12.2024	31.12.2023
Warszawa Jeziorki 49 lok 1,2	1 702 592,60	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	2 821 474,70
Niepiekła gm. Załuski	3 510 125,87	3 510 125,87
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	-1 250 671,03	-161 917,16
Razem	13 942 308,24	17 098 710,48

Zaliczki na dostawy	31.12.2024	31.12.2023
Pozostałe zaliczki na dostawy	677 317,41	780 952,01
Razem	677 317,41	780 952,01

Nakłady poniesione w 2024 roku na nieruchomości położone Warszawie znajdujące się w produkcji w toku są prezentowane w rozliczeniach międzyokresowych czynnych do czasu realizacji umowy GRI.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

	Materiały	Półprodukty i produkty wtoku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł	zł
01.01.2024	24 128 410,21	93 997 090,25	-	17 098 710,48	780 952,01	136 005 162,95
Zwiększenia	-	4 933 480,28	23 830 329,26	-	-	28 763 809,54
- nabycie	-	505 025,00	-	-	-	505 025,00
- przeniesienie	-	4 428 455,28	23 830 329,26	-	-	28 258 784,54
Zmniejszenia	(3 754 127,08)	(63 242 312,62)	-	(3 156 402,24)	(103 634,60)	(70 256 476,54)
- sprzedaż	-	(40 684 605,52)	-	(1 298 931,30)	(103 634,60)	(42 087 171,42)
- przeniesienie	(3 754 127,08)	(22 557 707,10)	-	(1 857 470,94)	-	(28 169 305,12)
31.12.2024	<u>20 374 283,13</u>	<u>35 688 257,91</u>	<u>23 830 329,26</u>	<u>13 942 308,24</u>	<u>677 317,41</u>	<u>94 512 495,95</u>

13 Odpisy aktualizujące wartość należności

	31.12.2024	31.12.2023
	zł	zł
Stan na początek roku	16 449 978,88	14 834 618,12
Zwiększenia	726 103,19	1 615 360,76
Korekta uprzednio dokonanego odpisu (rozwiązanie)	(6 842 076,33)	-
Wyłączenie z konsolidacji	-	-
Stan na koniec roku	<u>10 334 005,74</u>	<u>16 449 978,88</u>

14 Inne należności krótkoterminowe

	Kaucje zabezpieczające płatności rat kredytu	Inne należności krótkoterminowe	Razem
	zł	zł	zł
Stan na 01.01.2024	-	1 879 475,65	1 879 475,65
Zwiększenia	-	-	-
Zmniejszenia	-	(1 780 365,41)	(1 780 365,41)
- zwrot	-	(1 780 365,41)	(1 780 365,41)
Stan na 31.12.2024	<u>-</u>	<u>99 110,24</u>	<u>99 110,24</u>

15 Rozliczenia międzyokresowe czynne

	31.12.2024	31.12.2023
	zł	zł
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 920 902,00	4 476 210,61
	<u>1 920 902,00</u>	<u>4 476 210,61</u>

Krótkoterminowe rozliczenia**międzyokresowe czynne**

Opłacone ubezpieczenia oraz inne do rozliczenia w czasie

31.12.2024**31.12.2023**

130 399,77

1 245 228,73

VAT do rozliczenia

12 593,24

206 616,94

Poniesione nakłady do rozliczenia w przyszłym okresie

761 837,07

-

Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

-

-

904 830,08**1 451 845,67****904 830,08****5 983 536,28****16 Kapitał zakładowy Jednostki dominującej**

Kapitał zakładowy Spółki na 31 grudnia 2024 r. składał się z 96 tysięcy akcji o wartości nominalnej 100 zł każda.

Na 31 grudnia 2024 r. akcjonariuszami Spółki byli:

Przedsiębiorstwo ANRA spółka z o.o. – 11.056 akcji – 11,52%

W.A. Hotele spółka z o.o. – 28.323 akcji – 29,50%

VENUS FINANCIERE SA – 19.720 akcji – 20,54%

WAN 11 spółka z o.o. – 25.509 akcji – 26,57%

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe WITAN spółka z o.o. – 11.392 akcji – 11,87%

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

	zł
Stan na 1.01.2024	40 396 911,00
-Utworzone	9 982 301,23
-Wykorzystane	(2 703 008,73)
-Rozwiązane	(3 571 873,50)
Stan na 31.12.2024	44 104 330,00

18 Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa według wymagalności

Kredyty i pożyczki	31.12.2024	31.12.2023
	zł	zł
powyżej 1 roku do 3 lat	44 921 068,47	39 752 352,58
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
	44 921 068,47	39 752 352,58

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

19 Zobowiązania finansowe – charakterystyka instrumentów finansowych

Zobowiązania finansowe długoterminowe

Lp.	Numer serii	Kapitał
1	OBLIGACJE SERIA MOUNTH	18 000 000,00
2	OBLIGACJE SERIA B	16 500 000,00
	Razem	34 500 000,00

Zobowiązania finansowe krótkoterminowe

Lp.	Numer serii	Kapitał
1	OBLIGACJE SERIA B	10 100 000,00
	Razem	10 100 000,00

20 Zobowiązania krótkoterminowe

	31.12.2024 zł	31.12.2023 zł
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe		
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek - część krótkoterminowa	34 748 468,29	26 243 678,63
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 969 417,44	8 684 753,44
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	10 100 000,00	-
- zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń	5 663 968,64	2 189 501,21
- zaliczki otrzymane na poczet sprzedaży lokali mieszkalnych	12 664 369,98	31 979 186,50
- otrzymane kaucje, inne	6 632 973,13	3 183 885,59
- fundusze specjalne	21,42	21,42
Razem	74 779 218,90	72 281 026,79

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

Przychody z tytułu odsetek	2024 zł	2023 zł
Odsetki otrzymane	1 731 145,72	1 789 505,44
Odsetki niezrealizowane	-	-
Razem	1 731 145,72	1 789 505,44

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

22 Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych

	2024 zł	2023 zł
zapłacone odsetki od kredytów bankowych	4 132 763,15	3 288 176,35
zapłacone odsetki od obligacji	6 307 284,00	3 088 956,48
pozostałe zapłacone odsetki	494 395,66	1 328 613,67
Razem	10 934 442,81	7 705 746,50

23 Przychody i koszty finansowe inne

Inne przychody finansowe	2024 zł	2023 zł
Spisane zobowiązania finansowe	10 000,00	-
Wycena różnic kursowych od kredytów i pożyczek	1 293 142,15	-
Pozostałe przychody finansowe	379 315,85	-
Wycena kredytów	-	52 322,54
Razem	1 682 458,00	52 322,54

Inne koszty finansowe	2024 zł	2023 zł
Ujemne różnice kursowe	311 793,33	2 402 952,08
Inne koszty bankowe (prowizje i opłaty)	245 900,41	786 472,02
Wycena różnic kursowych od kredytów i pożyczek	1 472 722,78	2 561 274,94
Razem	2 030 416,52	5 750 699,04

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

Wyszczególnienie	2024 zł	2023 zł
Przychody ze sprzedaży produktów	49 835 842,64	19 604 821,23
Przychody ze sprzedaży towarów	64 754 640,08	93 441 918,18
Przychody ze sprzedaży ogółem	114 590 482,72	113 046 739,41

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.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

25 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Inne przychody operacyjne	2024	2023
	zł	zł
Wyceny nieruchomości	38 541 276,04	38 825 221,16
Naliczone kary, odszkodowania	71 750,00	1 264 986,82
Rozwiązanie rezerw i odpisów aktualizujących	190 000,00	290 000,00
Spisanie przedawnionych zobowiązań	9 259,26	924 151,59
Zwroty kosztów sądowych	100 000,00	-
Pozostałe przychody operacyjne	402 742,34	830 929,60
Razem	39 315 027,64	42 135 289,17

Inne koszty operacyjne	2024	2023
	zł	zł
Spisane wierzytelności	128 571,55	-
Darowizny	42 466,00	-
Odpisy aktualizujące należności	199 101,00	1 615 360,76
Opłaty sądowe i komornicze	886 208,00	745 095,19
Kary	59 055,36	-
Utworzenie rezerw	262 700,00	290 000,00
Opłaty przekształceniowe	-	412 083,32
Likwidacja nakładów na lokale w leasingu	-	77 000,00
Pozostałe koszty operacyjne	297 908,17	1 018 223,06
Razem	1 876 010,08	4 157 762,33

26 Struktura środków pieniężnych dla potrzeb skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	31.12.2024	31.12.2023
	zł	zł
Środki pieniężne w kasie	49 621,93	139 161,19
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	4 092 312,52	9 296 689,65
Środki pieniężne na rachunkach VAT	0,00	21 931,84
	4 141 934,45	9 457 782,68
Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	-	-
Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych	4 141 934,45	9 457 782,68

27 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.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

28 Podatek odroczony

Dodatnie różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów, a ich wartością podatkową, w tym:	31.12.2024	31.12.2023
	zł	zł
Wycena nieruchomości	220 027 080,91	194 646 556,32
Wycena kaucji zabezpieczających płatności rat kredytów	-	36 810,53
Kary umowne	8 134 273,68	14 432 975,26
Wycena pożyczek udzielonych podmiotom pozostałym	1 800 568,42	535 863,16
Pozostałe wyceny	2 166 131,57	2 963 115,79
Razem dodatnie różnice przejściowe	232 128 054,58	212 615 321,05
Rezerwa na podatek dochodowy odroczony (według stawki (19%/19%))	44 104 330,00	40 396 911,05

Ujemne różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową, w tym:	31.12.2024	31.12.2023
Wycena nieruchomości	386 000,00	524 165,05
Wycena wartość podatkowa przedmiotu leasingu w WAN LEASING Sp. z o.o.	-	3 699 600,00
Koszty badania sprawozdania, wycen, pozostałe	262 700,00	190 000,00
Odpisy aktualizujące	8 134 273,68	14 330 952,84
Wycena rezerw na przyszłe koszty	-	484 466,32
Wycena odsetek od kredytów i pożyczek	641 556,00	4 116 110,53
Wycena różnic kursowych od kredytów	-	214 110,53
Pozostałe różnice przejściowe	685 478,95	-
Razem ujemne różnice przejściowe	10 110 008,63	23 559 405,26
Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego (19%/19%)	1 920 902,00	4 474 348,61

29 Działalność zaniechana

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

30 Zobowiązania warunkowe

LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI	NUMER LOKALU/NUMER KSIĘGI	WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI	OPIS HIPOTEKI
Jana Pawła II	Lok nr 1 - WA4M/ 00235496/4	WAN 26	hipoteka umowna DJM TRUST ADMINISTRATOR SP. Z O.O., 12 000 000,- zł

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Jana Pawła II	Lok. nr 3 - WA4M/ 00306497/0	WAN 26	1. hipoteka umowna łączna MBANK, 19.650.000,- zł, 2. hipoteka umowna łączna MBANK, 7.740.000,- zł
Jana Pawła II	Lok. nr VI - WA4M/ 00234838/7	WAN 26	hipoteka umowna DJM TRUST ADMINISTRATOR SP. Z O.O., 12 000 000,- zł
Jana Pawła II	Lok. nr VII - WA4M/ 00234839/4	WAN SA	1. hipoteka umowna łączna MBANK, 19.650.000,- zł, 2. hipoteka umowna łączna MBANK, 7.740.000,- zł
Jana Pawła II	Lok. nr VIII - WA4M/00234840/4	WAN 26	1. hipoteka umowna łączna MBANK, 19.650.000,- zł, 2. hipoteka umowna łączna MBANK, 7.740.000,- zł, Wzmianki z 09.12.2024 r. o wykreśleniu hipotek umownych łącznych MBANK 3. hipoteka umowna DJM TRUST ADMINISTRATOR SP. Z O.O., 3 000 000,- zł
Jana Pawła II	Lok. 157 - WA4M/00306307/2	WAN S.A.	1. hipoteka umowna łączna MBANK, 19.650.000,- zł, 2. hipoteka umowna łączna MBANK, 7.740.000,- zł
ul. Taneczna 30	WA2M/00451880/9	WAN 2	hipoteka umowna DJM TRUST ADMINISTRATOR SP. Z O.O., 24.750.000,- zł"
ul. Mała 6	Lok. II - OL2G/00020421/5	WAN 26	hipoteka umowna, 5.500.000,- zł, FAKTORIA sp. z o.o.
ul. Mała 6	lok. I - OL2G/00020859/4	WAN 26	hipoteka umowna, 5.500.000,- zł, FAKTORIA sp. z o.o.
Popłacińska	PL1P/00083496/3	WAN 44	hipoteka umowna łączna VELO BANK, 30.000.000,- zł,

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Popłacińska	PL1P/00083498/7	WAN 44/WAN 17	hipoteka umowna łączna VELO BANK, 30.000.000,- zł,
Popłacińska	PL1P/00083497/0	WAN 44/WAN 17	hipoteka umowna łączna VELO BANK, 30.000.000,- zł,
Popłacińska	PL1P/00087908/3	WAN 44	hipoteka umowna łączna VELO BANK, 30.000.000,- zł,
Popłacińska	PL1P/00135614/7	WAN 17	hipoteka umowna łączna VELO BANK, 30.000.000,- zł,
Popłacińska	PL1P/00135613/0	WAN 17	hipoteka umowna łączna VELO BANK, 30.000.000,- zł,
Adamowice	PL1Z/ 00036424/1	WAN 26	hipoteka umowna, 5.500.000,- zł, FAKTORIA sp. z o.o.
Adamowice	PL1Z/00018595/8	WAN 26	hipoteka umowna, 5.500.000,- zł, FAKTORIA sp. z o.o.
Zaluski, Niepiekła	PL1L/ 00030736/8	WAN 26	hipoteka umowna, Robert Szustkowski, 1.000.000,- euro
Wola Pękoszewska	LD1R/ 00033529/2	W.A. 2000	hipoteka umowna łączna, GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA, 23.683.500,- zł
Skłęczki	LD1K/00042857/0	WAN 28	1. hipoteka umowna łączna VELO BANK, 30.000.000,- zł, 2. hipoteka umowna łączna VELO BANK, 60.000.000,- zł,
Skłęczki	LD1K/00031314/2	WAN 28	1. hipoteka umowna łączna VELO BANK, 30.000.000,- zł, 2. hipoteka umowna łączna VELO BANK, 60.000.000,- zł,
Bisztynek	OL1B/00010321/9	WAN 26	hipoteka umowna, Robert Szustkowski, 1.000.000,- euro

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

Zarząd uznaje, że założenie 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.

34 Zatrudnienie

Zatrudnienie w poszczególnych grupach zawodowych na dzień 31.12.2024 r. wyniosło:

	Liczba osób
Stanowiska robotnicze	3
Stanowiska nierobotnicze	11
Przeciętne zatrudnienie	14

35 Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie wypłacone i należne (łącznie z wynagrodzeniem z zysku) wyniosło: 232 680 zł.

Rada Nadzorcza nie pobiera wynagrodzenia z tytułu umowy o pracę.

36 Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących

W 2024 roku wystąpiły transakcje z osobami wchodzącymi w skład Rady Nadzorczej wyniosły 928 911,81 zł.

W 2024 roku wystąpiły transakcje z osobami wchodzącymi w skład Zarządu w wysokości 1 518 854 zł.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

37 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Wypłata dywidendy 53 000 000,00 zł

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

38 Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

	2024 zł	2023 zł
Badanie ustawowe w rozumieniu § 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach *	151 500,00	146 000,00
Razem	151 500,00	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.

39 Zdarzenia po dniu bilansowym

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

40 Informacja dotycząca przekroczenia progu zakładanego zadłużenia

	Prognoza 2024	Prognoza Pasywów	prognoza %	wykonanie 2024	Wykonanie Pasywa	wykonanie %
dług WAN	52 000	481 000	10,8	89 926	472 429	19,0 %
dług GK WAN	72 000	558 000	12,9	90 345	502 995	18,0 %

Różnica pomiędzy prognozowanym poziomem zobowiązań finansowych oraz ich udziałem w sumie pasywów, a ich stanem rzeczywistym na koniec 2024 roku według ksiąg rachunkowych, wynika w największym stopniu z większego niż zakładano zadłużenia Spółki i Grupy, związanego między innymi z emisjami nowych serii obligacji na łączną kwotę 26,5mln i brakiem przedterminowych wykupów emisji zrealizowanych przed 2024 rokiem oraz niższego niż szacowano łącznego poziomu pasywów, co w efekcie spowodowało zmianę struktury pasywów. Zwiększone zadłużenie wynikało z bieżących potrzeb Grupy oraz konieczności ponoszenia nakładów na pre-development nowych projektów.

Ponadto prognoza kształtowania się zobowiązań finansowych Spółki i Grupy na ostatni dzień roku obrotowego 2024 ma charakter szacunkowy, a różnica pomiędzy wartością przedstawioną w prognozie a rzeczywistym stanem tych zobowiązań wynikającym z ksiąg rachunkowych, w opinii Zarządu, nie jest istotna.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

41 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.