

SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ WEST REAL ESTATE S.A. ZA 2022 ROKU



NOWA TECHNOLOGIA
NASZA PRZYSZŁOŚĆ



Wrocław, 05 czerwca 2023 r.

Spis treści

1. Pismo Prezesa Zarządu.....	3
2. Wybrane dane finansowe skonsolidowane przeliczone na euro	5
3. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A. 6	
4. Sprawozdanie skonsolidowane zarządu z działalności West Real Estate S.A. oraz Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A.	6
5. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A.....	6
6. Oświadczenie zarządu w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.	6
7. Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.	7
8. Stanowisko Zarządu wraz z opinią Rady Nadzorczej odnoszące się do zastrzeżenia z sprawozdania z badania dotyczącej jednostkowego sprawozdania finansowego West Real Estate S.A.. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.....	8

1. Pismo Prezesa Zarządu

Szanowni Państwo,

W imieniu West Real Estate S.A. oraz tworzonej przez nią Grupy Kapitałowej przekazuję Państwu skonsolidowany Raport Roczny podsumowujący rok 2022.

Miniony rok był czasem wytężonej pracy i aktywnej działalności zmierzającej do pozyskania nowych partnerów dla planowanych inwestycji. Niezmiennym i nadrzędnym celem strategicznym West Real Estate S.A. w dalszym ciągu pozostaje wykorzystanie efektu synergii z prowadzenia działalności w odrębnych branżach. Po przeprowadzeniu dogłębnych analiz otoczenia rynkowego, postawiliśmy na innowacyjne technologie i renomowane firmy branżowe, gdyż wierzymy, że dzięki nim możemy budować lepszą przyszłość.

Korzystając z okazji pragnę podziękować Pracownikom, Współpracownikom oraz Członkom Rady Nadzorczej Spółki, a także wszystkim zaangażowanym w budowanie i prowadzenie Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A., za zaangażowanie w budowanie wartości spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, jak również Akcjonariuszom za zaufanie, którym nas obdarzyli.

Zapraszam do zapoznania się z Raportem.

.....

Wanda Pawlikowska – Prezes Zarządu

2. Wybrane dane finansowe skonsolidowane przeliczone na euro

	stan na	stan na	stan na	stan na
WYBRANE DANE FINANSOWE	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021
	PLN		EUR	
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	1 386 199,54	466 353,88	295 571,24	101 394,50
Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000 000,00	10 000 000,00	2 132 241,63	2 174 196,63
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	4 026 924,00	3 694 941,91	858 637,50	803 353,03
Rezerwy na zobowiązania	58 763,00	0,00	12 529,69	0,00
Zobowiązania długoterminowe	2 070 000,00	2 070 000,00	441 374,02	450 058,70
Zobowiązania krótkoterminowe	1 898 161,00	1 624 941,91	404 733,79	353 294,32
AKTYWA RAZEM	5 413 123,54	4 161 295,79	1 154 208,73	904 747,53
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	525 327,94	183 258,02	112 012,61	39 843,90
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	319 147,55	181 073,91	68 049,97	39 369,03
Przychody netto ze sprzedaży produktów towarów i materiałów	1 799 088,22	1 500,00	383 740,00	327,69
Zysk (strata) ze sprzedaży	412 035,01	-150 441,73	87 885,80	-32 865,48
Amortyzacja	16 518,28	2 655,83	3 523,30	580,19
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 846 245,22	-14 055 872,09	-393 798,44	-3 070 643,82
Zysk (strata) brutto	-2 151 757,34	-14 064 559,49	-458 963,24	-3 072 541,67
Zysk (strata) netto	919 845,66	-14 075 120,49	196 200,26	-3 074 848,82
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	155 073,64	-100 625,16	33 076,73	-21 982,56
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-17 000,00	-89 017,90	-3 626,05	-19 446,84
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0,00	200 000,00	0,00	43 691,97
Przepływy pieniężne netto razem	138 073,64	10 356,94	29 450,68	2 262,58
liczba akcji (w szt)	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
zysk/strata na jedną akcję zwykłą	0,10	-1,41	0,02	-0,31
wartość księgowa na jedną akcję	0,14	0,05	0,03	0,01

1) Poszczególne pozycje bilansu według kursu ogłoszonego przez NBP, który wyniósł:

- na dzień 31.12.2022 r. – 4,6899 zł/EUR,
- na dzień 31.12.2021 r. – 4,5994 zł/EUR,

2) Poszczególne pozycje rachunku zysków i strat zostały przeliczone według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego odpowiednio:

- a. w 2022 r. – 4,6883 zł/EUR,
- b. w 2021 r. – 4,5775 zł/EUR.

3. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A. stanowi Załącznik nr 1

4. Sprawozdanie skonsolidowane zarządu z działalności West Real Estate S.A. oraz Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A. stanowi Załącznik nr 2

5. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A. stanowi Załącznik nr 3

6. Oświadczenie zarządu w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

Zarząd West Real Estate S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A. za rok obrotowy 2022 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta oraz jego Grupę Kapitałową lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A. oraz jej wynik finansowy oraz, że sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A. zawiera prawdziwy obraz sytuacji Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A., w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Stanowisko Zarządu wraz z opinią Rady Nadzorczej odnoszące się do zastrzeżenia z sprawozdania z badania dotyczącej jednostkowego sprawozdania finansowego West Real Estate S.A.. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy

Kapitałowej West Real Estate S.A.

Stanowisko Zarządu

Analizując szczegółowo zastrzeżenie z sprawozdania z badania przez niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Spółki West Real Estate S.A.

W ocenie zarządu Spółki, spółka prawidłowo utworzyła aktywo zgodnie z art. 37 ust. 1 i 4 ustawy o rachunkowości spółka utworzyła aktywo z tytułu podatku odroczonego w kwocie 3,1mln zł. Aktywo dotyczy głównie podatku dochodowego w związku z ujemną różnicą przejściową wynikającą z odpisów aktualizujących w latach 2021 i 2022 na inwestycję w Barcinku w łącznej kwocie 16,4 mln zł. Spółka poniosła wydatki na planowaną inwestycję w latach 2011 do 2015, które wykazała jako środki trwałe w budowie. Bez uwzględnienia aktywa z tytułu podatku odroczonego wynik wynosi - 2,2 mln zł. Powodem tego ujemnego wyniku jest głównie odpis aktualizujący inwestycji w Barcinku wynoszący 2,4 mln zł.

Opinia Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza zapoznała się z wyjaśnieniami niezależnego biegłego rewidenta w zakresie zastrzeżenia sprawozdania z badania z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego (jednostkowego i skonsolidowanego), a także wyjaśnieniami Zarządu Spółki.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia proponowane przez Zarząd Spółki działania. W opinii Rady Nadzorczej, Zarząd Spółki dołożył należytej staranności i pozytywnie opiniuje podjęte w tym zakresie przez Zarząd działania.

Wanda Pawlikowska – Prezes Zarządu

7. Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

Zarząd West Real Estate S.A. oświadcza, że wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A. został dokonany zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, oraz że firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia

bezzstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A. zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Wanda Pawlikowska – Prezes Zarządu

8. Stanowisko Zarządu wraz z opinią Rady Nadzorczej odnoszące się do zastrzeżenia z sprawozdania z badania dotyczącej jednostkowego sprawozdania finansowego West Real Estate S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

Stanowisko Zarządu

Analizując szczegółowo zastrzeżenie z sprawozdania z badania przez niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Spółki West Real Estate S.A.

W ocenie zarządu Spółki, spółka prawidłowo utworzyła aktywo zgodnie z art. 37 ust. 1 i 4 ustawy o rachunkowości spółka utworzyła aktywo z tytułu podatku odroczonego w kwocie 3,1mln zł. Aktywo dotyczy głównie podatku dochodowego w związku z ujemną różnicą przejściową wynikającą z odpisów aktualizujących w latach 2021 i 2022 na inwestycję w Barcinku w łącznej kwocie 16,4 mln zł. Spółka poniosła wydatki na planowaną inwestycję w latach 2011 do 2015, które wykazała jako środki trwałe w budowie. Bez uwzględnienia aktywa z tytułu podatku odroczonego wynik wynosi - 2,2 mln zł. Powodem tego ujemnego wyniku jest głównie odpis aktualizujący inwestycji w Barcinku wynoszący 2,4 mln zł.

Opinia Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza zapoznała się z wyjaśnieniami niezależnego biegłego rewidenta w zakresie zastrzeżenia sprawozdania z badania z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego (jednostkowego i skonsolidowanego), a także wyjaśnieniami Zarządu Spółki.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia proponowane przez Zarząd Spółki działania. W opinii Rady Nadzorczej, Zarząd Spółki dołożył należytej staranności i pozytywnie opiniuje podjęte w tym zakresie przez Zarząd działania.