

WEST REAL ESTATE S.A. JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY ZA 2020 ROKU



**NOWA TECHNOLOGIA
NASZA PRZYSZŁOŚĆ**



Wrocław, 31 maj 2021 r.

Spis treści

1. Pismo Prezesa Zarządu.....	3
2. Wybrane dane finansowe jednostkowe przeliczone na euro	4
3. Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe	5
4. Sprawozdanie jednostkowe zarządu z działalności West Real Estate SA.....	5
5. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego.....	5
6. Oświadczenie zarządu w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia r. do 31 grudnia 2020 r.	5
7. Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku.	5
8. Oświadczenie w przedmiocie stosowania zasad ładu korporacyjnego w 2020 roku.....	6

1. Pismo Prezesa Zarządu

Szanowni Państwo,

W imieniu West Real Estate SA przekazuję Raport Roczny podsumowujący rok 2020.

Miniony rok był czasem wyjątkowej pracy i aktywnej działalności zmierzającej do pozyskania nowych partnerów dla planowanych inwestycji. Nadal niezmiennym i nadrzędnym celem strategicznym West Real Estate SA pozostaje wykorzystanie efektu synergii z prowadzenia działalności w odrębnych branżach. Po analizie 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 za zaangażowanie w budowanie wartości Spółki, jak również Akcjonariuszom za zaufanie którym nas obdarzyli.

Zapraszam do zapoznania się z Raportem.

.....
Wanda Pawlikowska – Prezes Zarządu

2. Wybrane dane finansowe jednostkowe przeliczone na euro

WYBRANE DANE FINANSOWE	stan na	stan na	stan na	stan na
	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2020
	PLN		EUR	
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	14 564	14 549	3 420	3 253
Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000	10 00	2 348	2 236
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	4 582	4 059	1 076	907
Rezerwy na zobowiązania	3	0	1	0
Zobowiązania długoterminowe	1 312	1 993	308	445
Zobowiązania krótkoterminowe	3 267	2 066	767	462
AKTYWA RAZEM	19 146	18 609	4 496	4 161
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	168	160	39	36
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	19	30	4	7
Przychody netto ze sprzedaży produktów towarów i materiałów	9	0	2	0
Zysk (strata) ze sprzedaży	-24	0	-6	0
Amortyzacja	4	1	1	0,5
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	65	-14	15	-3
Zysk (strata) brutto	52	-14	12	-3
Zysk (strata) netto	55	-14	13	-3
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-10	11	-2	2
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0	0	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0	0	0	0
Przepływy pieniężne netto razem	-10	11	-2	2
liczba akcji (w szt)	10 000 000		10 000 000	
zysk/strata na jedną akcję zwykłą	0	0	0	0
wartość księgowa na jedną akcję	1	1	0,2	0,2

- 1) Poszczególne pozycje bilansu według kursu ogłoszonego przez NBP, który wyniósł:
 - a. na dzień 31.12.2020 r. – 4,472 zł/EUR,
 - b. na dzień 31.12.2019 r. – 4,3018 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 2019 r. – 4,6148 zł/EUR,
 - b. w 2018 r. – 4,2669 zł/EUR.

3. Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Jednostkowe sprawozdanie finansowe West Real Estate SA stanowi Załącznik nr 1

4. Sprawozdanie jednostkowe zarządu z działalności West Real Estate SA

Sprawozdanie Zarządu z działalności West Real Estate SA stanowi Załącznik nr 2

5. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego stanowi Załącznik nr 3

6. Oświadczenie zarządu w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia r. do 31 grudnia 2020 r.

Zarząd West Real Estate SA oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2020 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy oraz, że sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Wanda Pawlikowska – Prezes Zarządu

7. Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku.

Zarząd West Real Estate SA oświadcza, że wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta 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 bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Wanda Pawlikowska – Prezes Zarządu

8. Oświadczenie w przedmiocie stosowania zasad ładu korporacyjnego w 2020 roku.

DOBRA PRAKTYKA	STANOWISKO SPÓŁKI Wyłączenia i uwagi
1. Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii, oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki dostęp do informacji. Spółka korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej, umożliwiając transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.	TAK z zastrzeżeniem Spółka prowadzi przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, jednakże nie przewiduje się transmitowania obrad WZ z wykorzystaniem sieci Internet, jak również rejestrowania przebiegu tych obrad. Jednocześnie Zarząd rozważy wdrożenie powyższego mechanizmu, jeżeli akcjonariusze Spółki zgłoszą takie zapotrzebowanie.
2. Spółka powinna zapewnić efektywny dostęp do informacji niezbędnych do oceny sytuacji i perspektyw spółki oraz sposobu jej funkcjonowania.	TAK
3. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej: 3.1. podstawowe informacje o spółce i jej działalności (strona startowa),	TAK
3.2. opis działalności emitenta ze wskazaniem rodzaju działalności, z której emitent uzyskuje najwięcej przychodów,	TAK
3.3. opis rynku, na którym działa emitent, wraz z określeniem pozycji emitenta na tym rynku,	TAK
3.4. życiorysy zawodowe członków organów spółki,	TAK Życiorysy zawarte są w dostępnych na stronie internetowej raportach bieżących.
3.5. powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym	TAK



akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki,	
3.6. dokumenty korporacyjne spółki,	TAK
3.7. zarys planów strategicznych spółki,	TAK
3.8. opublikowane prognozy wyników finansowych na bieżący rok obrotowy, wraz z założeniami do tych prognoz (w przypadku gdy emitent takie publikuje),	NIE DOTYCZY Spółka nie publikowała prognoz finansowych na rok 2020
3.9. strukturę akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem głównych akcjonariuszy oraz akcji znajdujących się w wolnym obrocie,	TAK
3.10. dane oraz kontakt do osoby, która jest odpowiedzialna w spółce za relacje inwestorskie oraz kontakty z mediami,	TAK
3.11. (skreślony),	
3.12. opublikowane raporty bieżące i okresowe,	TAK
3.13. kalendarz zaplanowanych dat publikacji finansowych raportów okresowych, dat walnych zgromadzeń, a także spotkań z inwestorami i analitykami oraz konferencji prasowych,	TAK
3.14. informacje na temat zdarzeń korporacyjnych, takich jak wypłata dywidendy, oraz innych zdarzeń skutkujących nabyciem lub ograniczeniem praw po stronie akcjonariusza, z uwzględnieniem terminów oraz zasad przeprowadzania tych operacji. Informacje te powinny być zamieszczane w terminie umożliwiającym podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych,	TAK
3.15. (skreślony)	---
3.16. pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania,	TAK
3.17. informację na temat powodów odwołania walnego zgromadzenia, zmiany terminu lub porządku obrad wraz z uzasadnieniem,	TAK
3.18. informację o przerwie w obradach walnego zgromadzenia i powodach zarządzenia	TAK

przerwy,	
3.19. informacje na temat podmiotu, z którym spółka podpisała umowę o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy ze wskazaniem nazwy, adresu strony internetowej, numerów telefonicznych oraz adresu poczty elektronicznej Doradcy,	TAK
3.20. informację na temat podmiotu, który pełni funkcję animatora akcji emitenta,	TAK
3.21. dokument informacyjny (prospekt emisyjny) spółki, opublikowany w ciągu ostatnich 12 miesięcy,	TAK
3.22. (skreślony) Informacje zawarte na stronie internetowej powinny być zamieszczane w sposób umożliwiający łatwy dostęp do tych informacji. Emitent powinien dokonywać aktualizacji informacji umieszczanych na stronie internetowej. W przypadku pojawienia się nowych, istotnych informacji lub wystąpienia istotnej zmiany informacji umieszczanych na stronie internetowej, aktualizacja powinna zostać przeprowadzona niezwłocznie.	TAK
4. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową, według wyboru emitenta, w języku polskim lub angielskim. Raporty bieżące i okresowe powinny być zamieszczane na stronie internetowej co najmniej w tym samym języku, w którym następuje ich publikacja zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta.	TAK (w języku polskim)
5. Spółka powinna prowadzić politykę informacyjną ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb inwestorów indywidualnych. W tym celu Spółka, poza swoją stroną korporacyjną powinna wykorzystywać indywidualną dla danej spółki sekcję relacji inwestorskich znajdującą na stronie www.GPWInfoStrefa.pl .	TAK/NIE Spółka nie zamierza obecnie korzystać z indywidualnej sekcji relacji inwestorskich na stronie www.infostrefa.com . Zarząd uważa, że aktywna polityka informacyjna prowadzona za pomocą strony korporacyjnej Spółki, która zawiera zakładkę „dla inwestorów”, zapewnia efektywny dostęp do informacji niezbędnych do oceny sytuacji i perspektyw rozwoju Spółki.



6. Emitent powinien utrzymywać bieżące kontakty z przedstawicielami Autoryzowanego Doradcy, celem umożliwienia mu prawidłowego wykonywania swoich obowiązków wobec emitenta. Spółka powinna wyznaczyć osobę odpowiedzialną za kontakty z Autoryzowanym Doradcą.	TAK
7. W przypadku, gdy w spółce nastąpi zdarzenie, które w ocenie emitenta ma istotne znaczenie dla wykonywania przez Autoryzowanego Doradcę swoich obowiązków, emitent niezwłocznie powiadamia o tym fakcie Autoryzowanego Doradcę.	TAK
8. Emitent powinien zapewnić Autoryzowanemu Doradcy dostęp do wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do wykonywania obowiązków Autoryzowanego Doradcy.	TAK
9. Emitent przekazuje w raporcie rocznym: 9.1. informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków zarządu i rady nadzorczej,	TAK
9.2. informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymywanego od emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie.	NIE Z uwagi na charakter tajemnicy handlowej wynikającej ze stosunku umownego pomiędzy Emitentem a Autoryzowanym Doradcą, Spółka nie zamierza publikować informacji o wynagrodzeniu Autoryzowanego Doradcy.
10. Członkowie zarządu i rady nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia.	TAK
11. Przynajmniej 2 razy w roku emitent, przy współpracy Autoryzowanego Doradcy, powinien organizować publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami i mediami.	NIE Obecnie Emitent nie przewiduje organizowania odrębnych spotkań dedykowanych kontaktom z mediami, inwestorami lub analitykami.

	Niemniej jednak Spółka zamierza aktywnie uczestniczyć w inicjatywach organizacji rynku kapitałowego, które takie kontakty umożliwiają.
12. Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie emisji akcji z prawem poboru powinna precyzować cenę emisyjną albo mechanizm jej ustalenia lub zobowiązać organ do tego upoważniony do ustalenia jej przed dniem ustalenia prawa poboru, w terminie umożliwiającym podjęcie decyzji inwestycyjnej.	NIE DOTYCZY W 2020 roku walne zgromadzenie Spółki nie podjęło uchwały w sprawie emisji akcji z zachowaniem prawa poboru. W przypadku podjęcia takiej uchwały, Spółka zamierza stosować tą zasadę.
13. Uchwały walnego zgromadzenia powinny zapewniać zachowanie niezbędnego odstępu czasowego pomiędzy decyzjami powodującymi określone zdarzenia korporacyjne a datami, w których ustalane są prawa akcjonariuszy wynikające z tych zdarzeń korporacyjnych.	TAK
13a. W przypadku otrzymania przez zarząd emitenta od akcjonariusza posiadającego co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce, informacji o zwołaniu przez niego nadzwyczajnego walnego zgromadzenia w trybie określonym w art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych, zarząd emitenta niezwłocznie dokonuje czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku upoważnienia przez sąd rejestrowy akcjonariuszy do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia na podstawie art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych.	NIE DOTYCZY W 2020 roku do Spółki nie wpłynęły informacje o których mowa w punkcie 13a. W przypadku wpłynięcia takich informacji w przyszłości Spółka zamierza stosować tą zasadę.
14. Dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy powinny być tak ustalone, aby czas przypadający pomiędzy nimi był możliwie najkrótszy, a w każdym przypadku nie dłuższy niż 15 dni roboczych. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga szczegółowego uzasadnienia.	NIE DOTYCZY W 2020 roku walne zgromadzenie nie podjęło uchwały w sprawie wypłaty dywidendy.
15. Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie wypłaty dywidendy warunkowej może zawierać	NIE DOTYCZY W 2020 roku walne

<p>tylko takie warunki, których ewentualne ziszczenie nastąpi przed dniem ustalenia prawa do dywidendy.</p>	<p>zgromadzenie nie podjęło uchwały w sprawie wypłaty dywidendy warunkowej.</p>
<p>16. Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. Raport miesięczny powinien zawierać co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - informacje na temat wystąpienia tendencji i zdarzeń w otoczeniu rynkowym emitenta, które w ocenie emitenta mogą mieć w przyszłości istotne skutki dla kondycji finansowej oraz wyników finansowych emitenta, - zestawienie wszystkich informacji opublikowanych przez emitenta w trybie raportu bieżącego w okresie objętym raportem, - informacje na temat realizacji celów emisji, jeżeli taka realizacja, choćby w części, miała miejsce w okresie objętym raportem, - kalendarz inwestora, obejmujący wydarzenia mające mieć miejsce w nadchodzącym miesiącu, które dotyczą emitenta i są istotne z punktu widzenia interesów inwestorów, w szczególności daty publikacji raportów okresowych, planowanych walnych zgromadzeń, otwarcia subskrypcji, spotkań z inwestorami lub analitykami, oraz oczekiwany termin publikacji raportu analitycznego. 	<p>NIE</p> <p>Spółka nie przewiduje publikowanie raportów miesięcznych, z uwagi na fakt, iż w Spółce nie zachodzą na tyle dynamiczne zmiany wymagające publikacji danych finansowych na koniec każdego miesiąca.</p>
<p>16a. W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego w Załączniku Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu ("Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect") emitent powinien niezwłocznie opublikować, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informację wyjaśniającą zaistniałą sytuację.</p>	<p>TAK</p>
<p>17. (skreślony).</p>	<p>---</p>

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO za rok 2020

West Real Estate S.A

- 1) Nazwa (firma) i siedziba, podstawowy przedmiot działalności jednostki oraz wskazanie właściwego sądu lub innego organu prowadzącego rejestr.**

West Real Estate S.A, 53-025 Wrocław, ul. Skarbowców 23A.

Sąd Rejonowy we Wrocławiu dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze 0000344257.

NIP 7532312583

REGON 160101435

Czas trwania jednostki jest nieograniczony.

PKD 6820Z Podstawowym przedmiotem działalności jednostki jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

- 2) Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem.**

Jednostka prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2020 rozpoczynający się 01.01.2020 r. i kończący się 31.12.2020 r.

- 3) Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.**

Niniejsze sprawozdanie za rok obrotowy (okres sprawozdawczy) 2020 zawiera dane jednostkowe o spółce. Jednostka była zobowiązana również do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej.

- 4) Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.**

Roczne sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania przez Spółkę działalności gospodarczej. Nie istnieją zagrożenia kontynuacji działalności w latach następnych.

- 5) W przypadku sprawozdania finansowego sporządzanego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek oraz wskazanie zastosowania metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów).**

W roku obrotowym nie było połączenia spółek.

- 6) Ustalenie sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego**

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, według zasady kosztu historycznego. Sprawozdanie finansowe sporządzone w strukturze logicznej, oraz w formacie udostępnionym w Biuletynie Informacji Publicznej (xml). **Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. Jednostka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.**

7) Ustalenie wyniku finansowego

Wynik finansowy jednostki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody, oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

8) Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzania sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia dla kosztów prac rozwojowych, pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o skumulowane umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Dla celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów. W stosunku do środków trwałych nabytych i wprowadzonych do ewidencji przed dniem 1 stycznia 2000 roku stosowane są stawki wynikające z rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 17 stycznia 1997 roku w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Określają one wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodu.

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 10.00,00 złotych są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe umarzane są według metody liniowej począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje długoterminowe – wycenia się w wartości nabycia.

Inwestycje krótkoterminowe - wycenia się w wartości nominalnej.

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Środki pieniężne w walucie obcej wycenia się po kursie średnim NBP na ostatni dzień roku obrotowego.

Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

Kapitały (fundusze) własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa, statutu lub umowy spółki.

Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie lub statucie i wpisanej w rejestrze sądowym.

Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymaganej do zapłaty.

.....
Sporządził

.....
Prezes Zarządu

Wrocław, dnia 28.05.2021 r.

WEST REAL ESTATE S.A.
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
za rok 2020

1. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU

1/ Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

a) Inwestycje długoterminowe

	2020	% udziałów w kapitale spółki	2019	% udziałów w kapitale spółki
Inwestycje długoterminowe, ogółem	710 000,00	x	710 000,00	x
W jednostkach powiązanych w tym:	710 000,00	x	810 000,00	x
- Memtech SA.	100 000,00	100,00%	100 000,00	100,00%
- West Reale Estate Sp. z o.o.	600 000,00	100,00%	600 000,00	100,00%
- Hydrobeton Sp. z o.o.	10 000,00	100,00%	10 000,00	100,00%

a) Zestawienie zmian grup rodzajowych i ich amortyzacji zawiera Tabela Nr 1 i 1 A

Tabela ruchu środków trwałych

Tabela 1

nazwa grupy składników majątku trwałego	stan na 01.01.2020	aktualiza cja	wartość nabycia / koszt wytworzenia			stan na 31.12.2020
			przychody	przemieszcze nia (plus, minus)	rozchody	
1	2	3	4	5	6	7
grunty	1 283 540,70	-	-	-	-	1 283 540,70
budynki i budowle	-	-	-	-	-	-
maszyny i urządzenia	-	-	-	-	-	-
środki transportu	-	-	-	-	-	-
inne środki trwałe	-	-	-	-	-	-
Razem	1 283 540,70	-	-	-	-	1 283 540,70

Tabela 1a

Umorzenie środków trwałych

nazwa grupy składników majątku trwałego	stan na 01.01.2020	amortyzacja	stan na 31.12.2020		wartość netto na 01.01.2020	wartość netto na 31.12.2020
1	2	3	4		5	6
grunty	-	-	-		1 283 540,70	1 283 540,70
budynki i budowle	-	-	-		-	-
maszyny i urządzenia	-	-	-		-	-
środki transportu	-	-	-		-	-
inne środki trwałe	-	-	-		-	-
razem	-	-	-		1 283 540,70	1 283 540,70

b) Wartości niematerialnych jednostka nie posiadała.

2/ Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

Nie występują.

3/ Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Spółka nie posiada wydzierżawianej nieruchomości

4/ Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

W okresie sprawozdawczym nie występowały zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z powyższych tytułów.

5/ Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych:

Kapitał zakładowy na dzień 31.12.2020 r. wynosił 10 000 000 PLN (słownie: dziesięć milionów złotych) i dzielił się na 10 000 000 (słownie: dziesięć milionów) akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN (słownie: jeden złoty) za każdą akcją. Powyższe akcje wyemitowano w 7 następujących seriach:

Lp.	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju			Wartość nominalna akcji	Wartość akcji	Uwagi
		zwykłe	uprzywilejowane	inne			
1	Seria A		925 000	-	1	925 000,00	imiennie, każda akcja daje 2 głosy na WZ
2	Seria B	925 000		-	1	925 000,00	na okaziciela
3	Seria C		650 000	-	1	650 000,00	imiennie, każda akcja daje 2 głosy na WZ
4	Seria D		2 000 000	-	1	2 000 000,00	imiennie, każda akcja daje 2 głosy na WZ
5	Seria E	1 000 000		-	1	1 000 000,00	na okaziciela
6	Seria F	500 000		-	1	500 000,00	na okaziciela
7	Seria G	4 000 000	-	-	1	4 000 000,00	na okaziciela
RAZEM		6 425 000	3 575 000	-	X	10 000 000,00	

6/ Stan na początku roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów / funduszy / zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Dane ujęte w zestawieniu zmian w kapitale własnym.

7/ Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Zysk/Strata w wysokości – 14 579,97 zł zostanie rozliczona z zyskami lat ubiegłych.

8/ Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.

Spółka nie tworzyła rezerw na koszty roku 2020.

9/ Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

Nie dokonywano odpisów.

10/ Podział zobowiązań ogółem według pozycji bilansu o pozostałym na dzień bilansowy, przewidywanym umową okresie spłaty:

Zobowiązania	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		Razem	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-
a) z tyt. dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
b) inne	-	-	-	-	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	2 089 539,75	25 114,27	1 950 000,00	3 241 747,81	4 039 539,75	3 266 862,08
a) kredyty i pożyczki	-	-	-	1 722 946,34	-	1 722 946,34
b) z tyt. dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-
d) z tyt. dostaw i usług	-	25 114,27	-	665 395,44	-	665 395,44
e) zaliczek i otrzymanych dostaw	-	-	-	-	-	-
f) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-	-
g) z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	-	-	-	371 396,08	-	371 396,08
h) z tyt. wynagrodzeń	-	-	-	-	-	-
i) inne	-	-	-	507 124,22	-	507 124,22
RAZEM	2 089 539,75	25 114,27	1 950 000	3 241 747,81	4 039 539,75	3 266 862,08

11/ Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

Nie występują w okresie sprawozdawczym.

12/ Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju).

Zobowiązania takie w okresie sprawozdawczym w jednostce nie występowały.

13/ Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także weksłowe.

Żadne zobowiązania warunkowe, ani poręczenia w jednostce w okresie sprawozdawczym nie występowały.

2. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT**1/ Struktura rzeczowa / rodzaje działalności / i terytorialną / kraj, export / przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.**

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż ogółem za		W tym na eksport za	
	rok obrotowy 2020	rok obrotowy 2019	rok obrotowy 2020	rok obrotowy 2019
Usług, w tym:				
- dzierżawa biura	-	-	-	-
- usługa konsultingowa	-	9 000,00	-	-
- pozostałe usługi	10 900,00	-	-	-
RAZEM	10 900,00	9 000,00	-	-

2/ Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Nie dokonywano odpisów aktualizujących środki trwałe.

3/ Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nie dokonywano odpisów.

4/ Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

Działalność zaniechana – brak pozycji.

5/ Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

Nazwa	Dane za rok bieżący
Zysk /strata/ brutto	- 14 579,97
Różnice pomiędzy zyskiem /strata/ brutto a podstawą opodatkowania	-
a/ przychody, które zgodnie z przepisami podatkowymi nie są zaliczane do dochodu do opodatkowania /zmniejszenie dochodu do opodatkowania/:	-
-odpis na wartość firmy (art. 16g ust. 10)	-
-naliczone i niezapłacone odsetki od pożyczki - Pozostałe (poniżej 20.000,00 zł)	-
-pozostałe	-
b/ koszty i straty nie uznawane przez przepisy podatkowe za koszty uzyskania przychodu /zwiększenie dochodu do opodatkowania/,	1 284,25
-amortyzacja urządzenia –nie zapłacone zobowiązania	
-naliczone i nie zapłacone odsetki (art. 16 pkt 1 ust.11)	1 284,25
-naliczone odsetki budżetowe	-
-pozostałe koszty nkup,	-
c/ inne zwiększenia /zmniejszenia/ dochodu do opodatkowania przewidziane przepisami podatkowymi.	-
- rozwiązanie rezerwy na sprawozdanie finansowe	-
Podstawa opodatkowania	0,00
Podatek dochodowy - część bieżąca	0,00
Podatek dochodowy - część odroczone	0,00
Zysk / strata netto	- 14 579,97

Nazwa	Dane za rok poprzedni
Zysk /strata/ brutto	52 145,61
Różnice pomiędzy zyskiem /strata/ brutto a podstawą opodatkowania	
a/ przychody, które zgodnie z przepisami podatkowymi nie są zaliczane do dochodu do opodatkowania /zmniejszenie dochodu do opodatkowania/:	96 757,14
-odpis na wartość firmy	88 357,14
-naliczone i niezapłacone odsetki od pożyczki	8 400,00
-pozostałe	0,00
b/ koszty i straty nie uznawane przez przepisy podatkowe za koszty uzyskania przychodu /zwiększenie dochodu do opodatkowania/,	20 984,89
-amortyzacja urządzenia –nie zapłacone zobowiązania	-
-naliczone i nie zapłacone odsetki	20 984,89
-naliczone odsetki budżetowe	0,00

-pozostałe koszty nkup,	0,00
c/ inne zwiększenia /zmniejszenia/ dochodu do opodatkowania przewidziane przepisami podatkowymi.	0,00
- rozwiązanie rezerwy na sprawozdanie finansowe	0,00
Podstawa opodatkowania	-23 626,64
Podatek dochodowy - część bieżąca	-
Podatek dochodowy - część odroczone	2 391,00
Zysk / strata netto	54 536,61

6/ W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

Nie dotyczy jednostki

7/ Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby

Nie dotyczy jednostki

8/ Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.

a) Nakłady na środki trwałe w budowie:

Jednostka poniosła koszty w wysokości 0,00 zł

b) Nakłady na aktywa trwałe (środki trwałe)

Nakłady na aktywa trwałe w roku 2020 – 0,00 zł

Nie dokonywano nakładów na ochronę środowiska

c) Planowane nakłady na rok 2021 to planowane nakłady związane z inwestycjami będą realizowane w grupie kapitałowej, poprzez Emitenta i spółki zależne.

2a. Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny.

Brak takich pozycji w bilansie oraz rachunku zysków i strat.

3. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	2020	2019
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		-9 580,14
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	0,00	0,00
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	12 447,31	- 9 580,14

Jednostka sporządza rachunek przepływów metoda pośrednią.

4. INFORMACJE O:

1) Charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

Brak istotnych umów wpływających na ocenę sytuacji gospodarczej.

2) Istotne transakcje zawarte przez jednostkę na innych warunkach, niż rynkowe ze stronami powiązanymi

Brak takich transakcji.

3) Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

W roku 2020 spółka zatrudniała średni 2 pracowników.

4) Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących.

Zarząd i Rada Nadzorcza nie uzyskiwali wynagrodzenia.

5) Pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących ze wskazaniem oprocentowania i terminów spłaty

Nie udzielano pożyczek organom zarządzającym, ani też nadzorującym.

6) Wynagrodzeniu Biegłego Rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.

Wynagrodzenie za badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego w wysokości 4000,00 zł (netto).

Wynagrodzenie za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w wysokości 2000,00 zł (netto).

5. ISTOTNE ZDARZENIA DOTYCZĄCE ROKU OBROTOWEGO I LAT UBIEGŁYCH UJĘTE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

1/ Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

Brak takich zdarzeń.

2/ Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Żadna z powyższych sytuacji w jednostce w roku obrotowym nie wystąpiła.

6. INFORMACJE O:

1/ Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji

Brak wspólnych przedsięwzięć.

2/ Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi:

a) Przychody i koszty działalności podstawowej z podmiotami powiązanymi:

- w 2020 roku jednostka wykonała nie wykonała usług na rzecz spółek zależnych,

b) Stan rozrachunków na dzień 31.12.2020 rok

- brak rozrachunków z działalności podstawowej

c) Przychody i koszty działalności podstawowej z podmiotem powiązanym do dnia zbycia udziałów

- brak transakcji - nie zostały zbyte udziały w spółkach zależnych

3/ Wykaz spółek w których jednostka posiada powyżej 30 % udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki

Spółka	Adres	% posiadanych udziałów
Memtech SA.	ul. Skarbowców 23A, Wrocław	100,00%
West Real Estate Sp. z o.o.	ul. Skarbowców 23A, Wrocław	100,00%
Hydrobeton Sp. z o.o.	ul. Skarbowców 23A, Wrocław	100,00%

4) Jednostka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Nazwa i siedziba jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej:

- West Real Estate Sp. z o.o. – z siedzibą we Wrocławiu: ul. Skarbowców 23A.

- Memtech SA – z siedzibą we Wrocławiu ul. Skarbowców 23A

7) INFORMACJE O POŁĄCZENIU JEDNOSTEK:

Nie dotyczy.

Wszystkie informacje zostały zawarte powyżej.

.....
Sporządził:

.....
Prezes Zarządu

Data sporządzenia: Wrocław 28.05.2021 r.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
(wariant porównawczy)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2020 do 31.12.2020	01.01.2019 do 31.12.2019
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		
	- od jednostek powiązanych	-	9 000,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży usług		9 000,00
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie wartość ujemna)	-	-
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B.	Koszty działalności operacyjnej	13 295,72	32 626,64
I.	Amortyzacja	137,72	4 083,60
II.	Zużycie materiałów i energii	-	-
III.	Usługi obce	10 900,00	22 787,04
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	2 258,00	5 756,00
	- podatek akcyzowy	-	-
V.	Wynagrodzenia	-	-
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	-	-
	- emerytalne	-	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	-	-
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	- 13 295,72	- 23 626,64
D.	Pozostałe przychody operacyjne		88 357,14
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Dotacje	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	-	88 357,14
E.	Pozostałe koszty operacyjne		
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	-	-
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	- 13 295,72	64 730,50
G.	Przychody finansowe		8 400,00
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
II.	Odsetki, w tym:		8 400,00
	- od jednostek powiązanych	-	8 400,00
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych	-	-
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
V.	Inne	-	-
H.	Koszty finansowe	1 284,25	20 984,89
I.	Odsetki, w tym:	1 284,25	20 984,89
	- dla jednostek powiązanych	1 284,25	
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
IV.	Inne	-	-
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	- 14 579,97	52 145,61
J.	Podatek dochodowy bieżący		2 391,00
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L.	Zysk (strata) netto (I-J-K)	- 14 579,97	54 536,61

Sporządził

Prezes Zarządu

Wrocław, 28.05.2021 r.

Bilans na 31.12.2020

PASywa		Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	14 549 878,93	14 564 458,90
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000 000,00	10 000 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	4 293 025,95	4 293 025,95
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartości nominalną udziałów (akcji)	-	-
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w tym:	-	-
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	-	-
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	-	-
	- na udziały (akcje) własne	-	-
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	271 432,95	216 896,34
VI.	Zysk (strata) netto	14 579,97	54 536,61
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	4 059 935,11	4 581 633,12
I.	Rezerwy na zobowiązania	-	3 192,00
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	3 192,00
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
	- długoterminowa	-	-
	- krótkoterminowa	-	-
3.	Pozostałe rezerwy	-	-
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe	1 993 860,00	1 311 579,04
1.	Wobec jednostek powiązanych	793 860,00	1 311 579,04
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	1 200 000,00	-
	a) kredyty i pożyczki	-	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	-	-
	d) zobowiązania wekslowe	-	-
	e) inne	1 200 000,00	-
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 066 075,11	3 266 862,08
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	2 066 075,11	3 266 862,08
	a) kredyty i pożyczki	1 151 393,08	1 722 946,34
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	-	-
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	533 932,31	665 395,44
	- powyżej 12 miesięcy	533 932,31	665 395,44
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	f) zobowiązania wekslowe	-	-
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	379 248,60	371 396,08
	h) z tytułu wynagrodzeń	-	-
	i) inne	1 501,12	507 124,22
4.	Fundusze specjalne	-	-
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	-	-
1.	Ujemna wartość firmy	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	-	-
PASywa RAZEM		18 609 814,04	19 146 092,02

Sporządził

Prezes Zarządu

Wrocław, 28.05.2021 r.

Bilans na 31.12.2020

AKTYWA		Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
A.	AKTYWA TRWAŁE	18 418 121,91	18 958 251,59
I.	Wartości niematerialne i prawne	-	-
1.	<i>Koszty zakończonych prac rozwojowych</i>	-	-
2.	<i>Wartość firmy</i>	-	-
3.	<i>Inne wartości niematerialne i prawne</i>	-	-
4.	<i>Zaliczki na wartości niematerialne i prawne</i>	-	-
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	17 697 560,91	17 697 698,63
1.	<i>Środki trwałe</i>	<i>1 283 540,70</i>	<i>1 283 678,42</i>
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 283 540,70	1 283 540,70
	b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
	c) urządzenia techniczne i maszyny	-	-
	d) środki transportu	-	-
	e) inne środki trwałe	-	137,72
2.	<i>Środki trwałe w budowie</i>	<i>16 414 020,21</i>	<i>16 414 020,21</i>
3.	<i>Zaliczki na środki trwałe w budowie</i>	-	-
III.	Należności długoterminowe	-	-
1.	<i>Od jednostek powiązanych</i>	-	-
2.	<i>Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	-	-
3.	<i>Od pozostałych jednostek</i>	-	-
IV.	inwestycje długoterminowe	710 000,00	1 246 799,96
1.	<i>Nieruchomości</i>	-	-
2.	<i>Wartości niematerialne i prawne</i>	-	-
3.	<i>Długoterminowe aktywa finansowe</i>	<i>710 000,00</i>	<i>1 246 799,96</i>
	a) w jednostkach powiązanych	710 000,00	1 246 799,96
	- udziały lub akcje	710 000,00	810 000,00
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	436 799,96
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c) w pozostałych jednostkach	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4.	<i>Inne inwestycje długoterminowe</i>	-	-
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 561,00	13 753,00
1.	<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	<i>10 561,00</i>	<i>13 753,00</i>
2.	<i>Inne rozliczenia międzyokresowe</i>	-	-

Sporządził

Prezes Zarządu

Wrocław, 28.05.2021 r.

Bilans na 31.12.2020

AKTYWA		Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
B.	AKTYWA OBROTOWE	191 692,13	187 840,43
I.	Zapasy	-	-
1.	Materiały	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	-	-
3.	Produkty gotowe	-	-
4.	Towary	-	-
5.	Zaliczki na dostawy	-	-
II.	Należności krótkoterminowe	160 963,19	168 393,18
1.	Należności od jednostek powiązanych	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
3.	Należności od pozostałych jednostek	160 963,19	168 393,18
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 406,89	13 668,22
	- do 12 miesięcy	3 406,89	13 668,22
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	157 556,30	154 724,96
	c) inne	-	-
	d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
III.	Inwestycje krótkoterminowe	30 728,94	19 447,25
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	30 728,94	19 447,25
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	30 728,94	19 447,25
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	30 728,94	19 447,25
	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
D	Udziały (akcje) własne	-	-
AKTYWA RAZEM		18 609 814,04	19 146 092,02

Sporządził

Prezes Zarządu

Wrocław, 28.05.2021 r.

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH
(metoda pośrednia)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2020 do 31.12.2020	01.01.2019 r - 31.12.2019 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk / Strata netto	-14 579,97	54 536,61
II.	Korekty razem	25 861,66	-64 116,75
1.	Amortyzacja	137,72	4 083,60
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 284,25	-6 847,74
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	-3 192,00	1 596,00
6.	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
7.	Zmiana stanu należności	544 229,95	-12 439,62
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-519 790,26	41 835,15
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	3 192,00	-92 344,14
10.	Inne korekty	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	11 281,69	-9 580,14
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	Wpływy	0,00	0,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach:	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II.	Wydatki	0,00	0,00
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach:	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	0,00	0,00
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I.	Wpływy	0,00	0,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II.	Wydatki	0,00	0,00
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.	Splaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8.	Odsetki	0,00	0,00
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	0,00	0,00
D.	Przepływy pieniężne netto razem	11 281,69	-9 580,14
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	11 281,69	-9 580,14
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	19 447,25	29 027,39
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	30 728,94	19 447,25
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2020 do 31.12.2020	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	14 564 458,90	14 348 690,92
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	14 564 458,90	14 348 690,92
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	10 000 000,00	10 000 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	10 000 000,00	10 000 000,00
2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		
2.1	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
2.2	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3.	Udziały (akcje) własne na początek okresu		
3.1	Zmiana udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
3.1	Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	4 293 025,95	4 293 025,95
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- z podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	4 293 025,95	4 293 025,95
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	271 432,95	216 896,34
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	271 432,95	216 896,34
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów	0,00	0,00
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie z tytułu:	0,00	0,00
	- podział zysku	0,00	0,00
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	271 432,95	216 896,34
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7	Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	271 432,95	216 896,34
8.	Wynik netto	-14 579,97	54 536,61
a)	Zysk netto	-14 579,97	54 536,61
b)	Strata netto	0,00	0,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	14 549 878,93	14 564 458,90
	Proponowany podział zysku netto		
a)	Wypłata dywidendy		
b)	Przekazanie na kapitał zapasowy		
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	14 549 878,93	14 564 458,90

.....
Sporządził.....
Prezes Zarządu

Wrocław, 28.05.2021 r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU WEST REAL ESTATE SA Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU OBROTOWYM 2020



**NOWA TECHNOLOGIA
NASZA PRZYSZŁOŚĆ**



Wrocław, 31 maj 2021 r.

Spis treści

1. Podstawowe dane o Spółce	3
2. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	4
3. Przewidywanym rozwoju jednostki	5
4. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	5
5. Aktualna i przewidywalna sytuacja finansowa	5
6. Nabycie udziałów (akcji) własnych, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia	5
7. Posiadane przez jednostkę oddziały	6
8. Opis organizacji grupy kapitałowej na dzień 31 grudnia 2020 r. ze wskazaniem spółek niepodlegających konsolidacji.....	6
9. Opis instrumentów finansowych Spółki w zakresie:.....	8
9.1 Ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka	8
9.2 Przyjęte przez jednostkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń	8
10. Czynniki ryzyka związane z działalnością oraz otoczeniem, w którym działa Spółka	8
10.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta.....	8
10.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność	10
10.3 Czynniki związane z rynkiem kapitałowym oraz papierami wartościowymi Spółki	12
11. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.

1. Podstawowe dane o Spółce

Nazwa (firma):	West Real Estate SA
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Skarbowców 23A, 53-025 Wrocław
Telefon:	(+48) 536 500 309
Faks:	(+48)
Adres poczty elektronicznej:	sekretariat@westrealestate.pl
Adres strony internetowej:	www.westrealestate.pl
NIP:	7532312583
REGON:	160101435
KRS:	0000344257

W dniu 10 grudnia 2009 r. nastąpiła rejestracja przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zmiany formy prawnej spółki na spółkę akcyjną. Spółka została wpisana do rejestru pod numerem 0000344257.

Czas trwania West Real Estate SA jest nieoznaczony.

Zarząd

Na podstawie § 11 i 12 Statutu Spółki, Zarząd Emitenta składa się z jednego lub większej liczby członków, powoływanych na okres wspólnej trzyletniej kadencji. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. Mając na względzie, że członkowie Zarządu powoływani są na okres wspólnej kadencji, stąd data powołania do organu zarządzającego nie ma wpływu na okres zakończenia sprawowania funkcji.

Wanda Pawlikowska	Prezes Zarządu
-------------------	----------------

Rada Nadzorcza

Na podstawie § 18 Statutu Spółki, Rada Nadzorcza składa się z pięciu członków i działa na podstawie uchwalonego przez nią Regulaminu, określającego organizację i sposób wykonywania czynności. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres wspólnej kadencji wynoszącej trzy lata, stąd powołania do organu nadzorującego nie ma wpływu na okres zakończenia sprawowania funkcji.

Nadja Pędzik	Członek Rady Nadzorczej
Piotr Dziugan	Członek Rady Nadzorczej

Michael Konopka	Członek Rady Nadzorczej
Aliaksandr Bobryk	Członek Rady Nadzorczej
Katarzyna Konstantynowicz	Członek Rady Nadzorczej

Informacje dotyczące akcjonariuszy mających powyżej 5% akcji i ogólnej liczby głosów na dzień sporządzenia dokumentu

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
Elisabeth Pedzik	4 800 000	48,00%	8 375 000	62,43%
Daphne Pędzik	4 074 736	40,75%	4 074 736	30,02%
Pozostali	1 025 264	10,25%	1 025 264	7,55%
Suma	10.000.000	100,00%	13.575.000	100,00%

Kapitał zakładowy spółki wynosi 10.000.000,00 zł i dzieli się na 10.000.000 sztuk akcji:

- 925.000 serii A,
- 925.000 serii B,
- 650.000 serii C,
- 2.000.000 serii D,
- 1.000.000 serii E,
- 500.000 serii F,
- 4.000.000 serii G.

2. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Brak istotnych zdarzeń które wpłynęły na działalność Emitenta.

3. Przewidywanym rozwojem jednostki

Rok 2020 był dla West Real Estate SA rokiem wyjątkowej pracy i ogromnego zaangażowania zmierzającej do pozyskania środków finansowych na bieżące inwestycje. Pozyskanie dalszego finansowania jest kluczowym krokiem do dalszego rozwoju zarówno Spółki, jak i tworzonej przez nią Grupy Kapitałowej. Zarząd Spółki West Real Estate SA konsekwentnie realizuje przyjętą strategię rozwoju. Rok 2021 powinien w ocenie Zarządu przynieść wzmocnienie standingu finansowego Spółki.

4. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadzi działań w zakresie badań i rozwoju.

5. Aktualna i przewidywalna sytuacja finansowa

W roku obrotowym 2020 emitent wypracował zysk netto w kwocie – 14 579,97 zł przy przychodach netto ze sprzedaży w wysokości 0,0 zł oraz przychodach z pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 0,0 zł.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. suma bilansowa wynosiła 18 609 814,04 zł wobec 19 146 092,02 zł w roku poprzednim. Najważniejszymi składnikami budującymi sumę bilansową są zobowiązania długoterminowe w wysokości 1 993 860,00 zł, które stanowią głównie wobec jednostek powiązanych oraz zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 2 066 075,11 zł, w skład których wchodzi przede wszystkim kredyty i pożyczki.

W opinii Zarządu Emitenta bieżąca płynność finansowa w znacznym stopniu ulegnie poprawie w momencie pozyskania inwestorów która to transakcja zostanie zakończona w roku 2021/2022.

6. Nabycie udziałów (akcji) własnych, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia

Spółka West Real Estate SA w 2020 r. nie nabywała akcji własnych.

7. Posiadane przez jednostkę oddziały

Spółka West Real Estate SA nie posiada oddziałów.

8. Opis organizacji grupy kapitałowej na dzień 31 grudnia 2020 r. ze wskazaniem spółek niepodlegających konsolidacji

Na dzień 31 grudnia 2020 roku grupa kapitałowa Emitenta składała się z dwóch spółek:

Firma:	West Real Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Skarbowców 23A, 53-025 Wrocław
NIP:	8943020339
REGON:	021488494
KRS:	0000381426
Kapitał zakładowy:	600.000,00 zł – 600 udziałów o wartości 1.000,00 zł każdy
Udział bezpośredni Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów:	100,00%

West Real Estate Sp. z o.o. jest podmiotem, który został zawiązany w związku z planami realizacji przez Emitenta przedsięwzięć w obszarze gospodarki odpadami. Spółka wprowadza na polski rynek najnowsze rozwiązania technologiczne w zakresie zastosowania opatentowanych systemów oczyszczania, gwarantujących maksymalne wykorzystanie surowców wtórnych. Projekty West Real Estate sp. z o.o. kładą szczególny nacisk na minimalizację ilości odpadów trafiających na składowiska oraz promują stosowanie energii ze źródeł odnawialnych.

Opis planowanej inwestycji:

Na terenie województwa dolnośląskiego powstanie zakład termicznego przekształcania odpadów. Jest to jedna z najbardziej nowoczesnych pod względem rozwiązań technologicznych inwestycji w skali światowej i niewątpliwie jedyna tego typu w Polsce. Całość procesu i jego realizacja została dopracowana w najmniejszych szczegółach. Projekt zakłada odzysk zmieszanych odpadów komunalnych oraz osadów ściekowych - składa się z dwóch połączonych technologicznie procesów, ale odrębnych technicznie węzłów. Pierwszy z nich będzie

West Real Estate SA ul. Gen. Władysława Sikorskiego 34, 53-659 Wrocław, KRS 0000344257 REGON: 160101435 NIP: 7532312583, www.westrealestate.pl

odpowiadał za przyjęcie, sortowanie i magazynowanie segregowanych odpadów, drugi zaś służyć ma termicznemu przekształcaniu uporządkowanej już frakcji. Firma proponuje nie tylko efektywne, ale także proekologiczne rozwiązania technologiczne, dzięki którym powstawać będzie czysta energia. Co więcej, dojdzie tam również do produkcji energii elektrycznej i ciepłej w turbogeneratorze parowym. Strategia Spółki wpisuje się całkowicie w cele Krajowego Planu Gospodarki Odpadami oraz plany województwa o zmniejszeniu składowania odpadów na najbliższe lata. Dla projektu wydana już została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku spółka ta nie prowadziła działalności operacyjnej, nie posiadała oddziałów (zakładów) oraz udziałów własnych.

Firma:	Memtech Spółka Akcyjna
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Skarbowców 23A, 53-025 Wrocław
NIP:	8943040224
REGON:	021902290
KRS:	00000424137
Kapitał zakładowy:	100.000,00 zł – 1000 udziałów o wartości 100,00 zł każdy
Udział bezpośredni Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów:	100,00%

Memtech Spółka Akcyjna powstała w związku z planowanymi przedsięwzięciami w zakresie realizacji przez Emitenta przedsięwzięcia w obszarze inwestycji dotyczącej utworzenia hotelu wraz z wyposażeniem do odnowy biologicznej spa i łaźni w Barcinku koło Jeleniej Góry. Projekt zakłada przeprowadzenie generalnego remontu, rozbudowy, modernizacji byłego ośrodka sanatoryjnego Berthelsdorf w celu stworzenia kompleksu hotelowo-wypoczynkowego połączonego z infrastrukturą.

Opis planowanej inwestycji:

Wszystkie apartamenty i pokoje klimatyzowane z minibarkiem, sejfami, telewizją satelitarną, Internetem. Łazienki wyposażone w natrysk, umywalkę, wc, suszarkę, wentylację mechaniczną, podgrzewaną podłogę, w apartamentach wanny i bidety. Restaurację dla gości indywidualnych. Dwupoziomową restaurację do wydawania śniadań i posiłków dla zorganizowanych grup gości oraz przeznaczoną do organizowania bankietów i bali dla 450 osób. Dwa drink-bary (w hallu

głównym i w restauracji). Centrum odnowy spa, składające się z basenu, jacuzzi, grotty zimna, terrarium, sauny suchej, sauny parowej, solarium, siłowni, sali do squash oraz gabinetów spa do wykonywania zabiegów.

Na dzień sporządzenia raportu Spółka nie prowadziła działalności operacyjnej. Spółka konsolidowana jest metodą pełną

9. Opis instrumentów finansowych Spółki w zakresie:

9.1 Ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka

Nie dotyczy.

9.2 Przyjęte przez jednostkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń

Nie dotyczy.

10. Czynniki ryzyka związane z działalnością oraz otoczeniem, w którym działa Spółka

10.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta

Ryzyko związane z celami strategicznymi

Emitent prowadzi działalność w zakresie nabywania nieruchomości komercyjnych i usługowych, którymi następnie zarządza pośrednio przez swoje podmioty zależne. Ze względu na fakt, iż rynek nieruchomości narażony jest na wpływ wielu nieprzewidywanych czynników zewnętrznych (m.in. zmiany przepisów prawa, stosunku podaży i popytu nieruchomości, sytuacji makroekonomicznej), istnieje ryzyko nieosiągnięcia wszystkich założonych celów strategicznych. Przychody i zyski osiągnięte w przyszłości przez Spółkę zależą od skutecznej realizacji opracowanej strategii. Działania, które okażą się nietrafne w wyniku złej oceny otoczenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansowo - majątkową oraz wyniki Spółki. W celu ograniczenia ryzyka West Real Estate SA na bieżąco analizuje

czynniki mogące mieć potencjalnie negatywny wpływ na działalność i wyniki Spółki, a w razie potrzeby podjąć niezbędne decyzje i działania.

Ryzyko związane z uzależnieniem od osób zajmujących kluczowe stanowiska, możliwością utraty kluczowych osób współpracujących z Emitentem i trudności związane z pozyskaniem nowej, wykwalifikowanej kadry zarządzającej

Działalność podstawowa Emitenta oraz realizacja jego strategii rozwoju jest ściśle uzależniona od decyzji podejmowanych na najwyższym szczeblu kierownictwa Spółki. Wiedza oraz nabyte dotychczas doświadczenie Zarządu Spółki we współpracy z doradcami, stanowiącymi grupę ekspertów, z którymi Spółka na stałe współpracuje, pozwolą na stopniową realizację systematycznie definiowanych celów strategicznych Spółki, co z kolei będzie mieć bezpośrednie przełożenie na wysokość generowanych wyników finansowych oraz zwiększenie stopnia rozpoznawalności wśród klientów, zarówno podmiotów, którymi Emitent zarządza jak i całej Spółki. Uzależnienie od osób zajmujących kluczowe stanowiska, lub ich utrata, mogłyby w krótkim okresie spowodować pogorszenie jakości i terminowości świadczonych usług przez podmioty, którymi Emitent zarządza. W przypadku utrzymania się takiego stanu w średnim i dłuższym okresie mogłoby to rzutować na obniżenie planowanych zysków tych podmiotów, co z kolei skutkować będzie osłabieniem się kondycji finansowej Emitenta. Ponadto zakończenie stałej współpracy z doradcami rzutowałoby na utratę posiadanych kontaktów biznesowych, co w istotnym stopniu osłabiłoby tempo realizacji poszczególnych inwestycji, składających się na strategię rozwoju Spółki.

Opracowywane przez West Real Estate SA systemy motywacyjne dla kluczowych pracowników mają za zadanie zwiększenie stopnia identyfikowania się kadry menedżerskiej ze Spółką, a tym samym zminimalizowanie ryzyka jej migracji.

Ryzyko związane z podjęciem działalności w nowych segmentach rynku

Zgodnie z zakładanymi kierunkami rozwoju zakres działalności Spółki rozszerzony zostanie o rynek nieruchomości o charakterze komercyjnym. Brak doświadczenia Spółki w nowych segmentach rynku może oddziaływać na wydłużenie się w czasie procesu adaptacji Spółki do warunków panujących w poszczególnych sektorach, co z kolei może przełożyć się na osiągnięcie niższego, niż się pierwotnie spodziewano, poziomu rentowności w początkowej fazie podjętych przedsięwzięć.

Nawiązanie przez Spółkę bezpośredniej współpracy z grupą menedżerów specjalizujących się we wskazanych branżach, pozwoli Zarządowi Spółki na podejmowanie odpowiednich decyzji

strategicznych zapewniających właściwą politykę zarządzania poszczególnymi obiektami, co powinno pozytywnie przełożyć się zarówno na stopień rozpoznawalności marki w poszczególnych branżach, jak i rentowność podejmowanych przedsięwzięć.

10.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność

Ryzyko zmiany sytuacji makroekonomicznej

Działalność West Real Estate SA uzależniona jest od aktualnie panującej sytuacji makroekonomicznej w gospodarce Polski oraz krajów UE. Na rentowność prowadzonej przez Spółkę działalności wpływa m.in. tempo wzrostu gospodarczego, poziom inwestycji przedsiębiorstw, czy też polityka fiskalna oraz monetarna państwa. Wszystkie wyszczególnione czynniki mają wpływ na wysokość przychodów i wyników finansowych osiąganych przez Spółkę oraz mogą także oddziaływać na realizację zdefiniowanych celów strategicznych. Nie jest możliwe wykluczenie pogorszenia się koniunktury gospodarczej w horyzoncie krótko- lub średnioterminowym, co z kolei mogłoby mieć negatywny wpływ na kształtowanie się popytu konsumpcyjnego oraz prowadzoną przez Emitenta działalność gospodarczą. Aby ograniczyć negatywny wpływ wskazanych ryzyk, w przyjętej strategii rozwoju West Real Estate SA planuje dywersyfikację prowadzonej działalności na niezależne od siebie branże, co z kolei zapewnia zróżnicowanie źródeł przychodów.

Ryzyko zmiany otoczenia prawnego, w tym zmiany przepisów podatkowych

Przepisy prawa obowiązujące w Polsce podlegają zmianom, których częstotliwość w wielu wypadkach jest trudna do przewidzenia. Zmianom podlegają także interpretacje prawa oraz praktyka jego stosowania. Skutki zmian poszczególnych przepisów mogą mieć zarówno pozytywny, jaki i negatywny wydzźwięk w działalności gospodarczej przedsiębiorstw. W szczególności dla działalności Spółki mogą mieć negatywne konsekwencje niepożądane zmiany w następujących gałęziach prawa:

- Prawo energetyczne;
- Prawo ochrony środowiska;

- Prawo handlowe;
- Prywatne prawo gospodarcze;
- Prawo podatkowe;
- Prawo pracy;
- Prawo ubezpieczeń społecznych;
- Prawo papierów wartościowych.

Należy podkreślić, że znaczna część wymienionych powyżej dziedzin prawa podlega dużej zmienności regulacji, które są także efektem dostosowywania prawa krajowego do regulacji Unii Europejskiej.

Szczególnie częste i implikujące negatywne konsekwencje mogą mieć zmiany interpretacji przepisów podatkowych, m.in. z uwagi na brak jednolitości w praktyce organów skarbowych i orzecznictwie sądowym w sferze opodatkowania. Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż przyjęta przez Spółkę, może rzutować na pogorszenie jej sytuacji finansowej (spadek wielkości generowanych wyników finansowych) oraz osłabienie perspektyw rozwoju Emitenta. Należy przy tym zaznaczyć, że rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli władz, które w razie wykrycia nieprawidłowości uprawnione są do obliczania zaległości podatkowych wraz z odsetkami. Deklaracje podatkowe spółek mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat, a niektóre transakcje przeprowadzone w tym okresie – w tym transakcje z podmiotami powiązаныmi – mogą zostać zakwestionowane do celów podatkowych przez właściwe władze skarbowe. W rezultacie kwoty wyszczególnione w sprawozdaniach finansowych mogą ulec zmianie w późniejszym terminie, po ustaleniu ostatecznych ich wysokości przez władze skarbowe.

Ponadto niewątpliwy wpływ na działalność Spółki ma prawo energetyczne oraz prawo ochrony środowiska, których przepisy ściśle określają szereg wymogów, jakimi poddawany jest obrót paliwami za pośrednictwem działalności obiektów o charakterze stacji paliw. W oparciu o szereg przepisów Prezes Urzędu Regulacji Energetyki wydaje koncesję na obrót paliwami ciekłymi. Wybrane zmiany regulacji prawnych w tym zakresie implikować mogą utratę posiadanej koncesji i zawieszenie działalności Spółki w jednym z obszarów, do czasu zaadaptowania wymaganych zmian oraz ponownego rozpatrzenia wniosku o wydanie koncesji.

10.3 Czynniki związane z rynkiem kapitałowym oraz papierami wartościowymi Spółki

Ryzyko zawieszenia oraz wykluczenia z alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect

Zgodnie z §11 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., jako organizator alternatywnego systemu obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- na wniosek emitenta,
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Zawieszając obrót instrumentami finansowymi Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. jako organizator alternatywnego systemu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Giełdy jako organizatora alternatywnego systemu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 2) lub 3) Regulaminu ASO.

W przypadkach określonych przepisami prawa, Giełda jako organizator alternatywnego systemu obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Giełda jako organizator alternatywnego systemu obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z §12 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, Giełda jako organizator alternatywnego systemu, może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- na wniosek emitenta akcji - w przypadku, gdy wykluczenie danych akcji z obrotu następuje w związku z ich dopuszczeniem do obrotu na rynku regulowanym,
- na wniosek emitenta pozostałych instrumentów finansowych - z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Zgodnie z §12 ust. 2 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, Giełda jako organizator alternatywnego systemu, wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- w przypadkach określonych przepisami prawa, w szczególności:
 - w przypadku udzielenia przez Komisję Nadzoru Finansowego zezwolenia na wycofanie akcji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu,
 - w przypadku akcji - po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta tych akcji lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta akcji ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania,
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- w przypadku dłużnych instrumentów finansowych – po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Giełda jako organizator alternatywnego systemu obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Giełda jako organizator alternatywnego systemu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z §17b ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, w przypadku gdy w ocenie Giełdy jako organizatora alternatywnego systemu obrotu zachodzi konieczność dalszego współdziałania emitenta przy wykonywaniu obowiązków informacyjnych z podmiotem uprawnionym do wykonywania zadań Autoryzowanego Doradcy, Giełda jako organizator alternatywnego systemu obrotu może zobowiązać emitenta do zawarcia umowy w zakresie określonym w § 18 ust. 2 pkt 3) i 4) Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu. Umowa ta powinna zostać zawarta w terminie 20 dni roboczych od dnia podjęcia przez Giełdę jako organizatora alternatywnego systemu obrotu decyzji w tym zakresie i obowiązywać przez okres co najmniej jednego roku od dnia jej zawarcia.

Zgodnie z §17b ust. 2 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Autoryzowanym Doradcą przed upływem okresu wskazanego w decyzji Organizatora Alternatywnego Systemu podjętej na podstawie §17b ust. 1 (treść powyżej), emitent zobowiązany jest do zawarcia kolejnej umowy z Autoryzowanym Doradcą w terminie 20 dni roboczych od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia poprzedniej umowy. Nowa umowa powinna obowiązywać do końca okresu wskazanego w decyzji Organizatora Alternatywnego Systemu, z zastrzeżeniem, iż okres jej obowiązywania powinien być przedłużony o okres, w którym emitent nie posiadał prawnie wiążącej umowy z Autoryzowanym Doradcą, do której zawarcia zobowiązany był na podstawie decyzji Organizatora Alternatywnego Systemu, o której mowa w §17b ust. 1 (treść powyżej).

Zgodnie z §17b ust. 3 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu w przypadku niezawarcia przez emitenta umowy z Autoryzowanym Doradcą lub braku jej wejścia w życie w terminie, o którym mowa w §17b ust. 1, albo w terminie 20 dni roboczych od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia poprzedniej umowy, o którym mowa w §17b ust. 2, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi tego emitenta. Jeżeli przed upływem 3 miesięcy od rozpoczęcia zawieszenia nie zostanie zawarta i nie wejdzie w życie odpowiednia umowa z Autoryzowanym Doradcą, Organizator Alternatywnego Systemu może wykluczyć instrumenty finansowe tego emitenta z obrotu w alternatywnym systemie. Przepisy § 12 ust. 3 i § 12a Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu stosuje się odpowiednio.

Art. 78 ust. 2 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi stanowi, że w przypadku gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w ASO albo na OTF lub jest zagrożony interes inwestorów, firma inwestycyjna prowadząca ASO lub OTF, na żądanie Komisji, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym ASO lub na tym OTF lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania ASO lub OTF lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym ASO lub na tym OTF, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej prowadzącej ASO lub OTF zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z art. 78 ust. 3a, W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3.

Zgodnie z art. 78 ust. 3b, Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania ASO lub OTF lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym ASO lub na tym OTF, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 na żądanie Komisji firma inwestycyjna prowadząca ASO lub OTF wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu ASO lub OTF lub bezpieczeństwu

obrotu dokonywanego w tym ASO lub na tym OTF lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a firma inwestycyjna prowadząca ASO lub OTF może podjąć decyzję o zawieszeniu lub wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Firma inwestycyjna prowadząca ASO lub OTF informuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu lub wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

Zgodnie z art. 78 ust 4b w przypadkach, o których mowa w art. 78 ust. 3 i 4, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej prowadzącej ASO lub OTF zawieszenia lub wykluczenia z obrotu instrumentów pochodnych powiązanych z papierami wartościowymi lub instrumentami finansowymi niebędącymi papierami wartościowymi, o ile jest to konieczne dla osiągnięcia celów zawieszenia lub wykluczenia z obrotu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi stanowiących instrument bazowy tego instrumentu pochodnego.

Zgodnie z art. 78 ust. 4c firma inwestycyjna prowadząca ASO lub OTF, która zawiesiła lub wykluczyła z obrotu w tym systemie instrument finansowy, odpowiednio zawiesza lub wyklucza z obrotu powiązane z nim instrumenty pochodne, w przypadku gdy jest to konieczne do osiągnięcia celów zawieszenia lub wykluczenia bazowego instrumentu finansowego.

Zgodnie z art. 78 ust 4d w przypadku zawieszenia lub wykluczenia z obrotu w ASO lub na OTF na podstawie art. 78 ust. 4a lub 4c Komisja występuje do spółek prowadzących rynek regulowany, innych podmiotów prowadzących ASO, innych podmiotów prowadzących OTF oraz podmiotów systematycznie internalizujących transakcje z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, organizujących obrót tymi samymi instrumentami finansowymi lub powiązanymi z nimi instrumentami pochodnymi, z żądaniem zawieszenia lub wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego lub powiązanego z nim instrumentu pochodnego, w przypadku gdy takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku, ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencji lub

instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 rozporządzenia 596/2014, chyba że takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z art. 78 ust. 4e w przypadku otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad ASO lub OTF informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia lub wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego lub powiązanego z nim instrumentu pochodnego Komisja występuje do spółek prowadzących rynek regulowany, podmiotów prowadzących ASO, podmiotów prowadzących OTF oraz podmiotów systematycznie internalizujących transakcje z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, organizujących obrót tymi samymi instrumentami finansowymi lub powiązanymi z nimi instrumentami pochodnymi, z żądaniem zawieszenia lub wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego lub powiązanego z nim instrumentu pochodnego, jeżeli takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku, ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 rozporządzenia 596/2014, chyba że takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z art. 78 ust. 4f Komisja podaje niezwłocznie do publicznej wiadomości informację o wystąpieniu przez Komisję z żądaniem, o którym mowa w art. 78 ust. 3, 4, 4b i 4d, oraz przekazuje ją Europejskiemu Urzędowi Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych i właściwym organom nadzoru innych państw członkowskich, sprawującym w tych państwach nadzór nad rynkami regulowanymi, ASO lub OTF. W przypadku gdy Komisja nie zgłosiła żądania, o którym mowa w ust. 4e, przekazuje Europejskiemu Urzędowi Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych oraz właściwym organom nadzoru innych państw członkowskich, sprawującym w tych państwach nadzór nad rynkami regulowanymi, ASO lub OTF informację o niezgłoszeniu żądania wraz z wyjaśnieniami. Komisja przekazuje do publicznej wiadomości informację o niezgłoszeniu żądania na podstawie art. 78 ust. 4e.

Ryzyko dotyczące możliwości nałożenia kary upomnienia lub kary pieniężnej

Zgodnie z §9 ust. 3 i nast. Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, z zastrzeżeniem postanowień tego Regulaminu, warunkiem notowania instrumentów finansowych w alternatywnym systemie obrotu jest istnienie ważnego zobowiązania Animatora Rynku, który w umowie o animowanie zobowiązał się do wypełniania w stosunku do tych instrumentów wymogów animowania w zakresie obecności w arkuszu zleceń, minimalnej wartości zleceń i maksymalnego spreadu, jak również dodatkowych warunków animowania - określonych w Załączniku Nr 6b do Regulaminu ASO.

Giełda, jako organizator alternatywnego systemu może postanowić o notowaniu instrumentów finansowych w alternatywnym systemie obrotu bez konieczności spełnienia warunku, o którym mowa w §9 ust. 3 Regulaminu ASO, w szczególności z uwagi na charakter tych instrumentów finansowych, ich notowanie na rynku regulowanym albo na rynku lub w alternatywnym systemie obrotu innym niż prowadzony przez Giełdę, jako organizatora alternatywnego systemu. W tym przypadku Giełda, jako organizator alternatywnego systemu może wezwać emitenta do spełnienia warunku, o którym mowa w §9 ust. 3 Regulaminu ASO, tj. do zawarcia umowy z Animatorem Rynku w terminie 30 dni od tego wezwania, jeżeli uzna to za konieczne dla poprawy płynności obrotu instrumentami finansowymi tego emitenta.

Zgodnie z §9 ust. 7 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem §9 ust. 5, 10 i 11 Regulaminu ASO, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Animatorem Rynku, instrumenty finansowe danego emitenta notowane są w systemie notowań jednolitych z dwukrotnym określaniem kursu jednolitego – począwszy od trzeciego dnia obrotu po dniu rozwiązania lub wygaśnięcia właściwej umowy - o ile Giełda jako organizator alternatywnego systemu nie postanowi o zawieszeniu obrotu tymi instrumentami lub ich notowaniu w systemie notowań jednolitych z jednokrotnym określaniem kursu jednolitego.

Zgodnie z §9 ust. 8 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem §9 ust. 5, 10 i 11 Regulaminu ASO, w przypadku zawieszenia prawa do wykonywania zadań Animatora Rynku w alternatywnym systemie obrotu, instrumenty finansowe danego emitenta notowane są w systemie notowań jednolitych z dwukrotnym określaniem kursu jednolitego - począwszy od trzeciego dnia obrotu po dniu zawieszenia tego prawa - o ile Giełda jako organizator alternatywnego systemu nie postanowi o zawieszeniu obrotu tymi instrumentami lub ich notowaniu w systemie notowań jednolitych z jednokrotnym określaniem kursu jednolitego.

Zgodnie z §9 ust. 9 regulaminu ASO, z zastrzeżeniem §9 ust. 10 i 11 Regulaminu ASO, w przypadku zawarcia nowej umowy z Animatorem Rynku, Giełda jako organizator

alternatywnego systemu może postanowić o notowaniu instrumentów finansowych danego emitenta w systemie notowań ciągłych lub w systemie notowań jednolitych z dwukrotnym określaniem kursu jednolitego, jednak nie wcześniej niż od dnia wejścia w życie nowej umowy z Animatorem Rynku.

Zgodnie z §9 ust. 10 regulaminu ASO, akcje zakwalifikowane do segmentu NewConnect Alert notowane są w systemie notowań jednolitych z dwukrotnym określaniem kursu jednolitego - począwszy od trzeciego dnia obrotu po dniu podania do wiadomości uczestników obrotu informacji o dokonanej kwalifikacji - o ile Giełda jako organizator alternatywnego systemu nie postanowi o zawieszeniu obrotu tymi instrumentami lub ich notowaniu w systemie notowań jednolitych z jednokrotnym określaniem kursu jednolitego.

Zgodnie z §9 ust. 11 regulaminu ASO, akcje, które przestały być kwalifikowane do segmentu NewConnect Alert, notowane są w systemie notowań ciągłych - począwszy od trzeciego dnia obrotu po dniu podania do wiadomości uczestników obrotu informacji o zaprzestaniu ich kwalifikowania do tego segmentu - o ile Giełda jako organizator alternatywnego systemu nie postanowi o ich notowaniu w systemie notowań jednolitych z dwukrotnym lub jednokrotnym określaniem kursu jednolitego.

Zgodnie z §9 ust. 12 regulaminu ASO, w przypadku, gdy zmiana systemu notowań wynika z odrębnej decyzji Giełdy jako organizatora alternatywnego systemu decyzja w tej sprawie powinna zostać opublikowana na stronie internetowej Giełdy jako organizatora alternatywnego systemu obrotu co najmniej na 2 dni robocze przed dniem jej wejścia w życie.

Zgodnie z §17b ust. 3 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, przypadku niezawarcia przez emitenta umowy z Autoryzowanym Doradcą lub braku jej wejścia w życie w terminie, o którym mowa w §17b ust. 1, albo w terminie 20 dni roboczych od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia poprzedniej umowy, o którym mowa w ust. 2, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi tego emitenta. Jeżeli przed upływem 3 miesięcy od rozpoczęcia zawieszenia nie zostanie zawarta i nie wejdzie w życie odpowiednia umowa z Autoryzowanym Doradcą, Organizator Alternatywnego Systemu może wykluczyć instrumenty finansowe tego emitenta z obrotu w alternatywnym systemie. Przepisy § 12 ust. 3 i § 12a Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z §17c Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, jeżeli emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO, w szczególności

obowiązki określone w §15a – 15c lub w §17 - 17b, Giełda jako organizator alternatywnego systemu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta,
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Giełda, jako organizator Alternatywnego Systemu, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu.

W przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie §17c ust. 2 Regulaminu ASO, Giełda, jako organizator alternatywnego systemu może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie §17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO nie może przekraczać 50.000 zł.

Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Spółkę kar administracyjnych przez Komisję Nadzoru Finansowego

Zgodnie z art. 10 ust. 5 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.), Emitent ma obowiązek w ciągu 14 dni licząc od dnia przydziału akcji, a w przypadku niedokonywania przydziału akcji – od dnia ich wydania lub dopuszczenia akcji do obrotu na rynku regulowanym lub ich wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu, przekazać do Komisji zawiadomienie związane ze spełnieniem się niniejszych faktów.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 tej ustawy, jeśli emitent nie dopełni obowiązku wynikającego z art. 10 ust. 5 tej ustawy, będzie podlegał karze pieniężnej do wysokości 100.000 zł (sto tysięcy złotych), nakładanej przez KNF.

Ponadto KNF może nałożyć na emitenta inne kary administracyjne za niewykonanie obowiązków wynikających z powołanej powyżej Ustawy o ofercie publicznej oraz Ustawy z dnia

29 lipca 2005 r. obrotami instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2005 r. Nr 183, poz. 1538 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 30 Rozporządzenia w sprawie nadużyć na rynku, Komisja Nadzoru Finansowego posiada uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych w związku m.in. z naruszeniami o których mowa w art. 14 i 15, art. 16 ust. 1 i 2, art. 17 ust. 1, 2, 4, 5 i 8, art. 18 ust. 1-6, art. 19 ust. 1, 2, 3, 5, 6, 7 i 11 oraz art. 20 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie nadużyć na rynku (wykorzystywanie i bezprawne ujawnianie informacji poufnych, manipulacje na rynku, nadużycia na rynku, przekazywanie informacji poufnych do publicznej wiadomości, listy osób mające dostęp do informacji poufnych, transakcje wykonywane przez osoby pełniące obowiązki zarządcze, rekomendacje inwestycyjne i statystyki).

Zgodnie z ust. 2 tego artykułu, państwa członkowskie zapewniają, zgodnie z prawem krajowym, by w razie wystąpienia naruszeń, o których mowa w art. 30 ust. 1 akapit pierwszy lit. a), właściwe organy miały uprawnienia do nakładania m.in. następujących sankcji administracyjnych:

- a) w przypadku osoby fizycznej – maksymalnych administracyjnych sankcji pieniężnych w wysokości co najmniej:
- (i). w przypadku naruszeń art. 14 i 15 – 5 000 000 EUR, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.;
 - (ii). w przypadku naruszeń art. 16 i 17 – 1 000 000 EUR, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.; oraz
 - (iii). w przypadku naruszeń art. 18, 19 i 20 – 500 000 EUR, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.; oraz
- b) w przypadku osoby prawnej – maksymalnych administracyjnych sankcji pieniężnych w wysokości co najmniej:
- (i). w przypadku naruszeń art. 14 i 15 – 15 000 000 EUR lub 15 % całkowitych rocznych obrotów osoby prawnej na podstawie ostatniego dostępnego sprawozdania zatwierdzonego przez organ zarządzający, a w państwie

członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.;

- (ii). w przypadku naruszeń art. 16 i 17 – 2 500 000 EUR lub 2 % całkowitych rocznych obrotów na podstawie ostatniego dostępnego sprawozdania zatwierdzonego przez organ zarządzający, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.; oraz

w przypadku naruszeń art. 18, 19 i 20 – 1 000 000 EUR, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.

Ryzyko wahań kursu i ograniczonej płynności akcji Emitenta

Kurs akcji i płynność spółek notowanych w ASO NewConnect zależy od ilości oraz wielkości zleceń kupna i sprzedaży składanych przez inwestorów. Kurs rynkowy akcji Spółki może podlegać znaczącym wahaniom w związku z licznymi czynnikami, które nie są uzależnione od Spółki w tym wahań kursów wymiany walut, poziomu inflacji, zmian globalnych, regionalnych lub krajowych czynników ekonomicznych i politycznych oraz sytuacji na innych światowych rynkach papierów wartościowych. NewConnect jest rynkiem, w którym uczestniczy niewiele instytucji finansowych i dużych graczy giełdowych w związku z tym są okresy o niskim poziomie obrotów, czyli ograniczoną możliwością nabywania i zbywania akcji. Nie można więc zapewnić, że inwestor nabywający akcje będzie mógł je zbyć w dowolnym terminie po satysfakcjonującej cenie.

Ryzyko związane z wpływem większościowego akcjonariusza na Spółkę

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania głównym akcjonariuszem Spółki jest Pani Elisabeth Pedzik, która bezpośrednio posiada 4.800.000 akcji stanowiących 48,00% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniających do wykonania 62,43% wszystkich głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W związku z powyższym wpływ większościowego akcjonariusza na działalność Emitenta jest więc znacznie większy niż pozostałych akcjonariuszy, w szczególności w związku z art. 415 oraz art. 416 k.s.h. i rodzi to ryzyko, że pozostali akcjonariusze nie będą w stanie wpływać na sposób zarządzania i funkcjonowania Spółki.

BIURO USŁUG KSIĘGOWYCH I BADANIA BILANSU „BIEGLI S&S”
Spółka z o.o. 53-439 Wrocław ul. Grabiszyńska 163
NIP: 891-10-02-805 kapitał zakładowy 50 000 zł
Rejestr PIBR nr 131 KRS 00001999-36 /SR Wrocław Fabryczna

**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego
jednostkowego sprawozdania finansowego**

WEST REAL ESTATE SPÓŁKA AKCYJNA
53-050 Wrocław, ul. Skarbowców 23A

Za rok 2020

Dla Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego WEST REAL ESTATE SA z siedzibą w 53-050 Wrocław, ul. Skarbowców 23A, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą:
18 609 814,04 zł;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2020 r. do 31.12.2020r. wykazujący zysk netto w wysokości:
- 14 579,97 zł;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazujące wzrost kapitału własnego.
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych.
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31.12.2020 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 351 z późniejszymi zmianami) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości oraz jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa;

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania.

Ponadto oświadczamy iż jesteśmy niezależni od spółki zgodnie z zasadami etyki księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych, który został przyjęty uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r.

Kluczowe kwestie badania

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez kierownika jednostki oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd Spółki oraz członkowie rady nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółkę zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Składamy Radzie Nadzorczej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się jedynie Sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa. Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. Jednakże naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Opinia o sprawozdaniu z działalności

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, oświadczamy, iż nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy zabronionych usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust.1 Rozporządzenia UE oraz art.136 Ustawy o biegłych rewidentach.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy Uchwałą Rady Nadzorczej wybrani do badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31.12.2020 r. Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest:

Jerzy Lachaut, 2164

Imię i nazwisko kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie, nr w rejestrze, podpis

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu:

BUK i Badania Bilansów „Biegli S&S” sp. z o.o., 131

Nazwa podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, nr w rejestrze

53-439 Wrocław, ul Grabiszyńska 163

Siedziba podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wrocław, 31 maj 2021 r.

