

**West Real Estate Spółka akcyjna**

ul. Skarbowców 23a/Bud B2/117

53-025 Wrocław

NIP: 7532312583

Biuro rachunkowe

**CENTRUM KSIĘGOWE SPÓŁEK KAPITAŁOWYCH SPÓŁKA**

**Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA**

**KOMANDYTOWA**

NIP: 8971778114

# **Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

## **za okres obrotowy 01.01.2022...31.12.2022**

**I. NAGŁÓWEK SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**Okres sprawozdania: **01.01.2022...31.12.2022**Data sporządzenia sprawozdania: **28.02.2023**Rodzaj sprawozdania: **Jednostka skonsolidowana (zł) - ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 55 USTAWY, DLA JEDNOSTEK SKONSOLIDOWANYCH**

Wybrany dla sprawozdania wariant prezentacji danych:

- w zakresie wprowadzenia do sprawozdania: **Skonsolidowana - Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**- w zakresie informacji dotyczącej podatku dochodowego: **Skonsolidowana (zł) - Dodatkowe informacje i objaśnienia****II. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO****II.1. Informacje podstawowe o jednostce dominującej**Nazwa firmy: **West Real Estate Spółka akcyjna**Siedziba: **województwo dolnośląskie, powiat M. Wrocław, gmina Wrocław, miejscowość Wrocław**Adres: **ul. Skarbowców 23a/Bud B2/117 53-025 Wrocław**Podstawowy przedmiot działalności jednostki: **zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi, doradztwo w zakresie działalności gospodarczej i zarządzania.**Identyfikator podatkowy NIP: **7532312583**Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji: **0000344257****II. 2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Nazwa jednostki, siedziba	Przedmiot działalności	Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym (%)	Udział w całkowitej liczbie głosów (%)	Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
• West Real Estate Sp. z o.o, Wrocław	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100,00%	100,00%	Spółka dominująca posiada 100% udziałów
• Memtech S.A., Wrocław	sprzedaż detaliczna komputerów, urządzeń peryferyjnych i oprogramowania prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach	100,00%	100,00%	Spółka dominująca posiada 100% udziałów

**II.3. Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez jednostkę dominującą do objęcia skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostek zależnych; można nie ujawniać tych informacji, jeżeli jednostka dominująca sprawuje kontrolę nad jednostką z tytułu posiadania bezpośrednio lub pośrednio większości ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym innej jednostki (zależnej), także na podstawie porozumień z innymi uprawnionymi do głosu, wykonującymi swe prawa głosu zgodnie z wolą jednostki dominującej oraz jeżeli udział w całkowitej liczbie głosów jest równy udziałowi w kapitale (funduszu) podstawowym**

Konsolidacji sprawozdań finansowych jednostki dominującej i jednostek zależnych dokonano metodą pełną.

**II. 4. Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane ze wskazaniem ich nazw (firm) i siedzib, w których jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale**

Nazwa i siedziba jednostki w których jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale	Nazwy (firma) i siedziby, jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki innej niż jednostki podporządkowane	Wysokość kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek wysokości zatwierdzonego wyniku finansowego tych jednostek za ostatni rok obrotowy (można pominąć te dane, jeżeli bilans jednostki nie jest ogłaszany)	Udział w kapitale (funduszu) podstawowym i wyniku finansowym netto za ostatni rok obrotowy (%)	Udział w całkowitej liczbie głosów (%)
---	--	---	--	--

## II. 5. Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nazwa jednostki, siedziba	Podstawa prawna oraz uzasadnienie dokonania wyłączenia	Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek (%)	Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki wyłączonej
---------------------------	--	--	--

## II. 6. Wykaz czasu trwania jednostek powiązanych, jeżeli jest ograniczony

## II. 7. Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

01.01.2022...31.12.2022

## II.8. Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

Sprawozdanie nie zawiera danych łącznych.

## II.9. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności.

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

## II. 10. Wykaz jednostek, dla których sprawozdania finansowe są sporządzone po połączeniu spółek

## II.11. Zasady (polityka) rachunkowości.

### II.11.1. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w jakim ustawą pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

1. W roku obrotowym 2022 stosowano zasady rachunkowości dostosowane do przepisów wynikających z ustawy z dnia 29 września 1994 r o rachunkowości.
2. Grupa sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.
3. Rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony metodą pośrednią za rok 2022 oraz porównawczo za rok 2021.

### II.11.2. Zasady grupowania operacji gospodarczych

W sprawozdaniu finansowym Grupa wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

### II.11.3. Metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

1. 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.  
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.
2. 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 10.000,00 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.
3. 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.

4. Inwestycje długoterminowe wycenia się w wartości nabycia.
5. Inwestycje krótkoterminowe wycenia się w wartości nominalnej.
6. 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.
7. Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).
8. Zapasy materiałów i towarów- wycenia się według cen zakupu.
9. Rezerwy na zobowiązania wyceniane są w wiarygodnie oszacowanej wysokości.
10. Kredyty i pożyczki wyceniane są w skorygowanej cenie nabycia.
11. Środki pieniężne w walucie obcej wycenia się po kursie średnim NBP na ostatni dzień roku obrotowego.
  
12. Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.
13. Kapitały (fundusze) własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa, statutu lub umowy spółki.
14. Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie lub statucie i wpisanej w rejestrze sądowym.
15. Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymaganej do zapłaty

#### **II.11.4. Dokonywania amortyzacji**

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 10.000,00 złotych są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania. Środki trwałe umarzone są według metody liniowej począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

#### **II.11.5. Zasady dotyczące ustalenia wyniku finansowego**

Wynik finansowy grupy 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.

#### **II.11.6. Zasady dotyczące sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego**

Sprawozdania finansowe sporządzone są w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, według zasady kosztu historycznego. Sprawozdania finansowe sporządzone w strukturze logicznej, oraz w formacie udostępnionym w Biuletynie Informacji Publicznej (xml).

#### **II.11.7. Pozostałe**

brak

**II.12. Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyny**

brak

#### **II.13. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

nie zastosowano

#### **II.14. Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki**

## III. SKONSOLIDOWANY BILANS

Numer	Opis	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
	<b>Aktywa</b>	<b>5 413 123,54</b>	<b>4 161 295,79</b>
A	+Aktywa trwałe	4 498 011,49	3 793 922,98
A.I	+Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
A.I.1	+Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
A.I.2	+Wartość firmy	0,00	0,00
A.I.3	+Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
A.I.4	+Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
A.II	+Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
A.II.1	+Wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
A.II.2	+Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
A.III	+Rzeczowe aktywa trwałe	1 360 384,49	3 783 922,98
A.III.1	+Środki trwałe	1 360 384,49	1 369 902,77
A.III.1.A	+grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 283 540,70	1 283 540,70
A.III.1.B	+budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
A.III.1.C	+urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
A.III.1.D	+środki transportu	76 843,79	86 362,07
A.III.1.E	+inne środki trwałe	0,00	0,00
A.III.2	+Środki trwałe w budowie	0,00	2 414 020,21
A.III.3	+Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
A.IV	+Należności długoterminowe	0,00	0,00
A.IV.1	+Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A.IV.2	+Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.IV.3	+Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
A.V	+Inwestycje długoterminowe	10 000,00	10 000,00
A.V.1	+Nieruchomości	0,00	0,00
A.V.2	+Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
A.V.3	+Długoterminowe aktywa finansowe	10 000,00	10 000,00
A.V.3.A	+w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	10 000,00	10 000,00
A.V.3.A.1	+ udziały lub akcje	10 000,00	10 000,00
A.V.3.A.2	+ inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.V.3.A.3	+ udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.V.3.A.4	+ inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.V.3.B	+w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
A.V.3.B.1	+ udziały lub akcje	0,00	0,00
A.V.3.B.2	+ inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.V.3.B.3	+ udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.V.3.B.4	+ inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.V.3.C	+w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.V.3.C.1	+ udziały lub akcje	0,00	0,00
A.V.3.C.2	+ inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.V.3.C.3	+ udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.V.3.C.4	+ inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.V.3.D	+w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
A.V.3.D.1	+ udziały lub akcje	0,00	0,00
A.V.3.D.2	+ inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.V.3.D.3	+ udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.V.3.D.4	+ inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.V.4	+Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
A.VI	+Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 127 627,00	0,00
A.VI.1	+Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 127 627,00	0,00

Numer	Opis	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
A.VI.2	+Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B	+Aktywa obrotowe	915 112,05	367 372,81
B.I	+Zapasy	65 674,90	0,00
B.I.1	+Materiały	0,00	0,00
B.I.2	+Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
B.I.3	+Produkty gotowe	0,00	0,00
B.I.4	+Towary	0,00	0,00
B.I.5	+Zaliczki na dostawy i usługi	65 674,90	0,00
B.II	+Należności krótkoterminowe	525 327,94	183 258,02
B.II.1	+Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
B.II.1.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
B.II.1.A.1	+ do 12 miesięcy	0,00	0,00
B.II.1.A.2	+ powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.II.1.B	+inne	0,00	0,00
B.II.2	+Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
B.II.2.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
B.II.2.A.1	+ do 12 miesięcy	0,00	0,00
B.II.2.A.2	+ powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.II.2.B	+inne	0,00	0,00
B.II.3	+Należności od pozostałych jednostek	525 327,94	183 258,02
B.II.3.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	122 230,47	0,00
B.II.3.A.1	+ do 12 miesięcy	122 230,47	0,00
B.II.3.A.2	+ powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.II.3.B	+z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	147 385,76	183 258,02
B.II.3.C	+inne	23 254,77	0,00
B.II.3.D	+dochodzone na drodze sądowej	232 456,94	0,00
B.III	+Inwestycje krótkoterminowe	319 147,55	181 073,91
B.III.1	+Krótkoterminowe aktywa finansowe	319 147,55	181 073,91
B.III.1.A	+w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00
B.III.1.A.1	+ udziały lub akcje	0,00	0,00
B.III.1.A.2	+ inne papiery wartościowe	0,00	0,00
B.III.1.A.3	+ udzielone pożyczki	0,00	0,00
B.III.1.A.4	+ inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B.III.1.B	+w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
B.III.1.B.1	+ udziały lub akcje	0,00	0,00
B.III.1.B.2	+ inne papiery wartościowe	0,00	0,00
B.III.1.B.3	+ udzielone pożyczki	0,00	0,00
B.III.1.B.4	+ inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B.III.1.C	+w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
B.III.1.C.1	+ udziały lub akcje	0,00	0,00
B.III.1.C.2	+ inne papiery wartościowe	0,00	0,00
B.III.1.C.3	+ udzielone pożyczki	0,00	0,00
B.III.1.C.4	+ inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B.III.1.D	+środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	319 147,55	181 073,91
B.III.1.D.1	+ środki pieniężne w kasie i na rachunkach	319 147,55	181 073,91
B.III.1.D.2	+ inne środki pieniężne	0,00	0,00
B.III.1.D.3	+ inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
B.III.2	+Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
B.IV	+Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 961,66	3 040,88
C	+Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00
D	+Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
	<b>Pasywa</b>	<b>5 413 123,54</b>	<b>4 161 295,79</b>
A	+Kapitał (fundusz) własny	1 369 533,21	466 353,88

Numer	Opis	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
A.I	+Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000 000,00	10 000 000,00
A.II	+Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	4 508 793,93	4 508 793,93
A.II.1	+/- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
A.III	+Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
A.III.1	+/- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
A.IV	+Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
A.IV.1	+/- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
A.V	+Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
A.VI	+Zysk (strata) z lat ubiegłych	-14 042 440,05	32 680,44
A.VII	+Zysk (strata) netto	903 179,33	-14 075 120,49
A.VIII	+Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	+Kapitały mniejszości	0,00	0,00
C	+Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
C.I	+Ujemna wartość - jednostki zależne	0,00	0,00
C.II	+Ujemna wartość - jednostki współzależne	0,00	0,00
D	+Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 043 590,33	3 694 941,91
D.I	+Rezerwy na zobowiązania	58 763,00	0,00
D.I.1	+Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 797,00	0,00
D.I.2	+Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
D.I.2.A	+/- długoterminowa	0,00	0,00
D.I.2.B	+/- krótkoterminowa	0,00	0,00
D.I.3	+Pozostałe rezerwy	37 966,00	0,00
D.I.3.A	+/- długoterminowe	0,00	0,00
D.I.3.B	+/- krótkoterminowe	37 966,00	0,00
D.II	+Zobowiązania długoterminowe	2 070 000,00	2 070 000,00
D.II.1	+Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
D.II.2	+Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
D.II.3	+Wobec pozostałych jednostek	2 070 000,00	2 070 000,00
D.II.3.A	+kredyty i pożyczki	0,00	0,00
D.II.3.B	+z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
D.II.3.C	+inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
D.II.3.D	+zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
D.II.3.E	+inne	2 070 000,00	20 700 000,00
D.III	+Zobowiązania krótkoterminowe	1 914 827,33	1 624 941,91
D.III.1	+Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
D.III.1.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
D.III.1.A.1	+/- do 12 miesięcy	0,00	0,00
D.III.1.A.2	+/- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
D.III.1.B	+inne	0,00	0,00
D.III.2	+Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
D.III.2.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
D.III.2.A.1	+/- do 12 miesięcy	0,00	0,00
D.III.2.A.2	+/- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
D.III.2.B	+inne	0,00	0,00
D.III.3	+Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 914 827,33	1 624 941,91
D.III.3.A	+kredyty i pożyczki	1 002 534,13	821 394,08
D.III.3.B	+z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
D.III.3.C	+inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
D.III.3.D	+z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	291 207,99	294 853,83
D.III.3.D.1	+/- do 12 miesięcy	291 207,99	294 853,83
D.III.3.D.2	+/- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
D.III.3.E	+zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
D.III.3.F	+zobowiązania wekslowe	0,00	0,00

Numer	Opis	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
D.III.3.G	+z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	558 221,53	436 504,30
D.III.3.H	+z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
D.III.3.I	+inne	62 863,68	72 189,70
D.III.4	+Fundusze specjalne	0,00	0,00
D.IV	+Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
D.IV.1	+Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
D.IV.2	+Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
D.IV.2.A	+ długoterminowe	0,00	0,00
D.IV.2.B	+ krótkoterminowe	0,00	0,00



## IV. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Numer	Opis	Za okres	
		01.01.2022...31.12.2022	01.01.2021...31.12.2021
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>1 799 088,22</b>	<b>1 500,00</b>
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	0,00	0,00
A.I	+Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 799 088,22	1 500,00
A.II	+Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
A.III	+Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
A.IV	+Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>1 387 053,21</b>	<b>151 941,73</b>
B.I	+Amortyzacja	16 518,28	2 655,83
B.II	+Zużycie materiałów i energii	41 131,42	25 174,66
B.III	+Usługi obce	1 123 820,03	56 140,67
B.IV	+Podatki i opłaty, w tym:	52 917,10	65 034,40
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
B.V	+Wynagrodzenia	61 480,20	0,00
B.VI	+Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	9 939,14	0,00
	- emerytalne	0,00	0,00
B.VII	+Pozostałe koszty rodzajowe	81 247,04	2 936,17
B.VIII	+Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>412 035,01</b>	<b>-150 441,73</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>309 667,74</b>	<b>96 534,74</b>
D.I	+Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
D.II	+Dotacje	0,00	0,00
D.III	+Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
D.IV	+Inne przychody operacyjne	309 667,74	96 534,74
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>2 572 461,02</b>	<b>14 001 965,10</b>
E.I	+Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
E.II	+Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 414 020,21	14 000 000,00
E.III	+Inne koszty operacyjne	158 440,81	1 965,10
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>-1 850 758,27</b>	<b>-14 055 872,09</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
G.I	+Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
G.I.A	+od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
G.I.B	+od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
G.II	+Odsetki, w tym:	0,00	0,00
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
G.III	+Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
G.IV	+Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
G.V	+Inne	0,00	0,00
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>317 665,40</b>	<b>8 687,40</b>
H.I	+Odsetki, w tym:	296 283,76	7 457,78
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
H.II	+Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
H.III	+Aktualizacja wartości aktywów finansowych	10 000,00	0,00
H.IV	+Inne	11 381,64	1 229,62
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>J</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H +/- I)</b>	<b>-2 168 423,67</b>	<b>-14 064 559,49</b>
<b>K</b>	<b>Odpis wartości firmy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Numer	Opis	Za okres	Za okres
		01.01.2022...31.12.2022	01.01.2021...31.12.2021
K.I	+Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
K.II	+Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
<b>L</b>	<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
L.I	+Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
L.II	+Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
<b>M</b>	<b>Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N</b>	<b>Zysk (strata) brutto (J - K + L +/- M)</b>	<b>-2 168 423,67</b>	<b>-14 064 559,49</b>
<b>O</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>-3 071 603,00</b>	<b>0,00</b>
<b>P</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>-10 561,00</b>
<b>R</b>	<b>Zyski (straty) mniejszości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>S</b>	<b>Zysk (strata) netto (N - O - P +/- R)</b>	<b>903 179,33</b>	<b>-14 075 120,49</b>

## V. SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Numer	Opis	Za okres	
		01.01.2022...31.12.2022	01.01.2021...31.12.2021
<b>I</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>486 627,30</b>	<b>14 541 474,37</b>
I.a	+/- korekty błędów	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b>	<b>486 627,30</b>	<b>14 541 474,37</b>
II.a	+Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	10 000 000,00	10 000 000,00
II.a.1	+Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
II.a.1.1	+zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.a.1.1.a	+/- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
II.a.1.2	-zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.a.1.2.a	+/- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
II.a.2	+Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	10 000 000,00	10 000 000,00
II.b	+Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	4 508 793,93	4 293 025,95
II.b.1	+Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	215 767,98
II.b.1.1	+zwiększenie (z tytułu)	0,00	215 767,98
II.b.1.1.a	+/- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
II.b.1.1.b	+/- podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
II.b.1.1.c	+/- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	215 767,98
II.b.1.2	-zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.b.1.2.a	+/- pokrycia straty	0,00	0,00
II.b.2	+Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	4 508 793,93	4 508 793,93
II.c	+Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
II.c.1	+Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
II.c.1.1	+zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.c.1.2	-zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.c.1.2.a	+/- zbycia środków trwałych	0,00	0,00
II.c.2	+Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
II.d	+Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
II.d.1	+Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
II.d.1.1	+zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.d.1.2	-zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.d.2	+Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
II.e	+Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
II.f	+Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-14 042 440,05	248 448,58
II.f.1	+Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	77 910,92	293 678,90
II.f.1.1	+/- korekty błędów	0,00	0,00
II.f.1.2	+/- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
II.f.2	+Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	77 910,92	293 678,90
II.f.2.1	+zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.f.2.1.a	+/- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
II.f.2.2	-zmniejszenie (z tytułu)	0,00	215 767,98
II.f.3	+Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	77 910,92	77 910,92
II.f.4	+Strata z lat ubiegłych na początek okresu	14 120 350,97	45 230,48
II.f.4.1	+/- korekty błędów	0,00	0,00
II.f.4.2	+/- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
II.f.5	+Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	14 120 350,97	45 230,48
II.f.5.1	+zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.f.5.1.a	+/- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
II.f.5.2	-zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.f.6	+Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	14 120 350,97	45 230,48
II.f.7	+Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-14 042 440,05	32 680,44
II.g	+Wynik netto	903 179,33	-14 075 120,49

Numer	Opis	Za okres	
		01.01.2022...31.12.2022	01.01.2021...31.12.2021
II.g.1	+zysk netto	903 179,33	0,00
II.g.2	-strata netto	0,00	-14 075 120,49
II.g.3	-odpisy z zysku	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>1 369 533,21</b>	<b>466 353,88</b>
<b>IV</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>1 369 533,21</b>	<b>466 353,88</b>

## VI. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Numer	Opis	Za okres	
		01.01.2022...31.12.2022	01.01.2021...31.12.2021
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
A.I	+Zysk (strata) netto	903 179,33	-14 075 120,49
A.II	+Korekty razem	-748 105,69	13 974 495,33
A.II.1	+Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00
A.II.2	+Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
A.II.3	+Amortyzacja	16 518,28	2 655,83
A.II.4	+Odpisy wartości firmy	0,00	0,00
A.II.5	+Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
A.II.6	+Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
A.II.7	+Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	181 140,05	6 303,35
A.II.8	+Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	2 424 020,21	14 000 000,00
A.II.9	+Zmiana stanu rezerw	60 324,34	0,00
A.II.10	+Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
A.II.11	+Zmiana stanu należności	-391 290,52	-7 386,13
A.II.12	+Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	157 965,97	-34 597,84
A.II.13	+Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-3 131 109,12	7 520,12
A.II.14	+Inne korekty z działalności operacyjnej	0,00	0,00
A.III	+Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	155 073,64	-100 625,16
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
B.I	+Wpływy	0,00	0,00
B.I.1	+Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
B.I.2	+Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
B.I.3	+Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
B.I.3.A	+w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
B.I.3.B	+w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
B.I.3.B.1	+/- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
B.I.3.B.2	+/- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
B.I.3.B.3	+/- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
B.I.3.B.4	+/- odsetki	0,00	0,00
B.I.3.B.5	+/- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
B.I.4	+Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
B.II	+Wydatki	251 495,00	89 017,90
B.II.1	+Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	89 017,90
B.II.2	+Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
B.II.3	+Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
B.II.3.A	+w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
B.II.3.B	+w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
B.II.3.B.1	+/- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
B.II.3.B.2	+/- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
B.II.4	+Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00
B.II.5	+Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
B.III	+Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-17 000,00	-89 017,90
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
C.I	+Wpływy	0,00	200 000,00
C.I.1	+Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych inst. kapitał.o.dopł.do.k.	0,00	0,00
C.I.2	+Kredyty i pożyczki	0,00	80 000,00
C.I.3	+Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
C.I.4	+Inne wpływy finansowe	0,00	120 000,00
C.II	+Wydatki	0,00	0,00
C.II.1	+Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00

Numer	Opis	Za okres	
		01.01.2022...31.12.2022	01.01.2021...31.12.2021
C.II.2	+Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
C.II.3	+Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
C.II.4	+Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
C.II.5	+Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
C.II.6	+Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
C.II.7	+Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
C.II.8	+Odsetki	0,00	0,00
C.II.9	+Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
C.III	+Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	0,00	200 000,00
<b>D</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>138 073,64</b>	<b>10 356,94</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>138 073,64</b>	<b>10 356,94</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>181 073,91</b>	<b>170 716,97</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>	<b>319 147,55</b>	<b>181 073,91</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

**VII. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

**Nazwa jednostki:** West Real Estate Spółka akcyjna

**VII.1. Inf.dodatk**

Inf. dodatk

**Załączony plik:** WRE-Grupa\_Inf.dodatkowa2022.pdf

## VIII. ROZLICZENIE RÓŻNICY POMIĘDZY PODSTAWĄ OPODATKOWANIA PODATKIEM DOCHODOWYM A WYNIKIEM FINANSOWYM

Numer	Opis	Rok bieżący		Rok poprzedni	
		Wartość łączna	Z zysków kapitałowych	Wartość łączna	Z zysków kapitałowych
			Z innych źródeł przychodu		Z innych źródeł przychodu
<b>Nazwa jednostki</b>					
<b>West Real Estate Spółka akcyjna</b>					
A.	Zysk / strata	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w latach ubiegłych	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów, ujęte w latach ubiegłych	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
K.	Podatek dochodowy	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00

Osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kierujący jednostką

.....  
Data i podpis

.....  
Data i podpis



**GRUPA KAPITAŁOWA  
WEST REAL ESTATE S.A.  
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA  
ZA ROK 2022**

**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

<b>Udziały w spółce Hydrobeton sp. z o.o.</b>	<b>Stan na 31.12.2021</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>Zmniejszenia / odpisy aktualizujące</b>	<b>Stan na 31.12.2022</b>
<b>Wartość nabycia</b>	10 000,00	0,00	0,00	<b>10 000,00</b>
<b>Odpisy aktualizujące środki trwałe w budowie</b>	0,00	10 000,00	0,00	10 000,00
<b>Wartość netto</b>	<b>10 000,00</b>	<b>10 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

b) 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 01.01.2022	wartość nabycia / koszt wytworzenia				stan na 31.12.2022
		aktualizacja	przychody	przemieszczenia (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	13 169,82	-	-	-	-	13 169,82
środki transportu	89 017,90	-	7000,00	-	-	96 017,90
inne środki trwałe	34 633,87	-	-	-	-	34 633,87
<b>Razem</b>	<b>1 420 362,29</b>	<b>-</b>	<b>7 000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 427 362,29</b>

Umorzenie środków trwałych

Tabela 1a

nazwa grupy składników majątku trwałego	stan na 01.01.2022	amortyzacja	stan na 31.12.2022	wartość netto	
				na 01.01.2022	na 31.12.2022
1	2	3	4	5	6
grunty	-	-	-	1 283 540,70	1 283 540,70
budynki i budowle	-	-	-	-	-
maszyny i urządzenia	13 169,82	-	13 169,82	-	-
środki transportu	2 655,83	16 518,28	19 174,11	86 362,07	76 843,79
inne środki trwałe	34 633,87	-	34 633,87	-	-
<b>razem</b>	<b>50 459,52</b>	<b>16 518,28</b>	<b>66 977,80</b>	<b>1 283 540,70</b>	<b>1 360 384,49</b>

c) Wartości niematerialnych jednostka nie posiadała.

### **2/ Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.**

Nie występują.

### **3/ Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.**

Pozycje w prezentowanym okresie nie występują

**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 31.12.2022 r. wynosił 10.000 000 PLN (dziesięć milionów złotych) i dzielił się na 10 000 000 (dziesięć milionów) akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN (jeden złoty) za każdą akcję.

Powyższe akcje wyemitowano w 7 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	imienne, 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	imienne, każda akcja daje 2 głosy na WZ
4	Seria D		2 000 000	-	1	2 000 000,00	imienne, 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
<b>RAZEM</b>		<b>6 425 000</b>	<b>3 575 000</b>	<b>-</b>	<b>X</b>	<b>10 000 000,00</b>	

**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 w wysokości 903 179,33 zł zostanie przekazany na pokrycie strat z lat ubiegłych.

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

Rezerwy	Stan na 31.12.2021	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na 31.12.2022
Z tyt. odroczonego pod. dochodowego	0,00	20 797,00	0,00	0,00	20 797,00
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	0,00	37 966,00	0,00	0,00	37 966,00
a) z tyt. podarku od nieruchomości	0,00	37 966,00	0,00	0,00	37 966,00
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>58 763,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>58 763,00</b>

**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 opisów aktualizujących wartość należności.

**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	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>1. Wobec jednostek powiązanych</b>		-	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) z tyt. dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
b) inne		-	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2. Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>1 914 827,33</b>	<b>1 624 941,91</b>	<b>2 070 000,00</b>	<b>2 070 000,00</b>	<b>3 984 827,33</b>	<b>3 691 037,56</b>
a) kredyty i pożyczki	1 002 534,13	821 394,08	-	-	1 002 534,13	821 394,08
b) z tyt. dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-
d) z tyt. dostaw i usług	291 207,99	294 853,83	-	-	291 207,99	294 853,83
e) zaliczek i otrzymanych dostaw	-	-	-	-	-	-
f) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-	-
g) z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	558 221,53	436 504,30	-	-	558 221,53	436 504,30
h) z tyt. wynagrodzeń	-	-	-	-	-	-
i) inne	62 863,68	72 189,70	2 070 000,00	2 070 000,00	2 132 863,68	2 142 189,70
<b>RAZEM</b>	<b>1 914 827,33</b>	<b>1 624 941,91</b>	<b>2 070 000,00</b>	<b>2 070 000,00</b>	<b>3 984 827,33</b>	<b>3 691 037,56</b>

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

<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 127 627,00

Kwota aktywa została ustalona w oparciu o obecną regularną stawkę CIT wynoszącą 19%. Grupa nie uwzględniła ulgowej stawki dla małych podatników, zakładając, że w przyszłości nie będzie mogła z niej skorzystać.

<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów</b>	<b>Stan na 31.12.2022</b>	<b>Stan na 31.12.2021</b>
Ubezpieczenia	4 961,66	3 040,88
<b>RAZEM</b>	<b>4 961,66</b>	<b>3 040,88</b>

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

Zobowiązania zabezpieczone hipoteką na majątku trwałym spółki West Real Estate S.A.:

Zobowiązania z tytułu podatków oraz innych tytułów publicznoprawnych	660 692,10
Zobowiązania z tytułu pożyczek	300 685,13
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	121 597,90
<b>RAZEM</b>	<b>1 082 969,13</b>

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

W okresie sprawozdawczym nie występowały zobowiązania warunkowe ani poręczenia w jednostce.

**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.**

<b>Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)</b>	<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>	<b>01.01.2021 - 31.12.2021</b>
<b>Przychody netto ze sprzedaży , w tym:</b>	<b>1 799 088,22</b>	<b>1 500,00</b>
- projekty dot. obróbki metali	1 794 088,22	0,00
- usługi konsultingowe	5 000,00	1 500,00

<b>Struktura terytorialna</b>		
<b>Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:</b>	<b>1 799 088,22</b>	<b>1 500,00</b>
- Kraj	1 794 088,22	0,00
- Zagranica	5 000,00	1 500,00

**2/ Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.**

W roku 2022 Grupa. dokonała odpisu aktualizującego na poniesione koszty w związku z nieruchomością w Barcinku.

W ocenie Grupy prawdopodobna wartość środka trwałego w budowie w cenie rynkowej wynosi 0,00 zł..

<b>Środki trwałe w budowie</b>	<b>Stan na 31.12.2021</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>Zmniejszenia / odpisy aktualizujące</b>	<b>Stan na 31.12.2022</b>
<b>Wartość nabycia</b>	16 414 020,21	0,00	0,00	<b>16 414 020,21</b>
<b>Odpisy aktualizujące środki trwałe w budowie</b>	14 000 000,00	2 414 020,21	0,00	16 414 020,21
<b>Wartość netto</b>	<b>2 414 020,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**3/ Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.**

Nie dokonywano odpisów wartości zapasów

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

Brak działalności zaniechanej, nie przewiduje się również zaniechania działalności w roku następnym.

**5/ 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.

**6/ Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.**

Nakłady inwestycyjne w roku 2022 wynosiły 0,00 zł

**7/ 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 0,0 zł

b) Nakłady na aktywa trwałe (środki trwałe)

Nakłady na aktywa trwałe w roku 2022 – 7 000,00 zł

c) Planowane nakłady na rok 2023 to nakłady związane z inwestycjami, które będą realizowane w grupie kapitałowej poprzez spółki zależne.

Grupa nie ponosiła i nie planuje nakładów na ochronę środowiska.

**8/ Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów i kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie**

<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Należności z tytułu kar umownych	232 626,73	0,00
odpis przedawnionych zobowiązań	77 028,54	0,00

<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych – odpis aktualizujący	2 414 020,21	14 000 000,00
Przedawniona należność z tytułu VAT	153 923,96	0,00

<b>Koszty finansowe</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Odsetki budżetowe	102 990,43	0,00
Odsetki od pożyczki PFP	176 740,05	0,00

**9/ Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/startą) brutto**

Grupa nie stanowi podatkowej grupy kapitałowej. Każda ze spółek Grupy jest samodzielnym podatnikiem podatku dochodowego.

Poniżej rozliczenie różnicy spółki dominującej WRE S.A.:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2022r. - 31.12.2022r.</b>	<i>w tym działalność kapitałowa</i>	<i>w tym działalność pozostała</i>	<b>01.01.2021r. - 31.12.2021r.</b>
<b>Wynika finansowy brutto</b>	<b>-2 801 586,62</b>	<b>0,00</b>	<b>-2 801 586,62</b>	<b>--14 027 088,95</b>
<b>Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym</b>				
Pożyczka COVID				5 000,00
Pozostałe przychody	1,05		1,05	1,19
<b>Razem</b>	<b>1,05</b>	<b>0,00</b>	<b>1,05</b>	<b>5 001,19</b>
<b>Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach lat ubiegłych</b>				
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów</b>				
Odpis aktualizujący				14 000 000,00
Odsetki budżetowe	102 990,43		102 990,43	0,00
Przedawniona należność z tytułu VAT	153 923,96		153 923,96	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	4 513,05		4 513,05	1,14
<b>Razem</b>	<b>261 427,44</b>	<b>0,00</b>	<b>261 427,44</b>	<b>14 000 001,14</b>
<b>Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku</b>				
Odpisy aktualizujące	2 424 020,21		2 424 020,21	0,00
Odsetki naliczone	190 600,05		190 600,05	874,80
Rezerwa na pod. od nieruchomości	37 966,00		37 966,00	
<b>Razem</b>	<b>2 652 586,26</b>	<b>0,00</b>	<b>2 652 586,26</b>	<b>874,80</b>
<b>Rozliczenie strat z lat ubiegłych</b>	<b>93 724,37</b>		<b>93 724,37</b>	
<b>Razem</b>	<b>93 724,37</b>	<b>0,00</b>	<b>93 724,37</b>	<b>00,00</b>
<b>Inne zmiany podstawy opodatkowania</b>				
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	<b>18 702,14</b>	<b>0,00</b>	<b>18 702,14</b>	<b>0,00</b>
Stawka podatku dochodowego od osób prawnych	9%	19 %	9%	9%
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>1 683,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 683,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Podatek odroczony i inne, w tym:</b>	<b>3 129 202,00</b>			<b>10 561,00</b>
Przypis podatkowy				
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 129 202,00			10 561,00
Zmiana rezerwy na podatek odroczony	0,00			0,00
<b>RAZEM PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>-3 126 425,00</b>			<b>10 561,00</b>



<b>W RZIS</b>				
---------------	--	--	--	--

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

Kurs średni NBP na dzień		31.12.2022	31.12.2021
1	EUR	4,6899	

**3. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Wyszczególnienie	2022	2021
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	155 073,64	-100 625,16
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-17 000,00	-89 017,90
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-III)	0,00	200 000,00
<b>PRZEPIYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>	<b>138 073,64</b>	<b>10 356,94</b>

Grupa 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 2022 przeciętny stan zatrudnienia wyniósł 0.

**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 wypłaconych lub należnym za rok obrotowy.**

Wynagrodzenie za roczne badanie sprawozdań finansowych Grupy w wysokości 24 000,00 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 istotnych zdarzeń nie ujętych w sprawozdaniu finansowym.

**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:**

Nie dotyczy

**3) Jednostka sporządzająca skonsolidowane sprawozdanie finansowe.**

West Real Estate S.A. z siedzibą we Wrocławiu ul. Skarbowców 23A.

## **7) INFORMACJE O POŁĄCZENIU JEDNOSTEK:**

Nie dotyczy

## **8) INNE INFORMACJE:**

**Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki**

Brak takich informacji

Załączniki:

- 1 ) Zestawienie zmian w kapitale własnym
- 2 ) Rachunek przepływów pieniężnych

Wszystkie informacje zostały zawarte powyżej.

Wrocław, 29.05.2023 r.