

**GRUPA KAPITAŁOWA
WEST REAL ESTATE S.A.
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
ZA ROK 2021**

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

Inwestycje długoterminowe nie występują.

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

Tabela ruchu środków trwałych

Tabela 1

nazwa grupy składników majątku trwałego	stan na 01.01.2021	aktualizacja	wartość nabycia / koszt wytworzenia			stan na 31.12.2021
			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	-	-	89 017,90
inne środki trwałe	34 633,87	-	-	-	-	34 633,87
Razem	1 331 344,79	-	89 017,90	-	-	1 420 362,29

Umorzenie środków trwałych

Tabela 1a

nazwa grupy składników majątku trwałego	stan na 01.01.2021	amortyzacja	stan na 31.12.2021		wartość netto na 01.01.2021	wartość netto na 31.12.2021
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	2 655,83		-	86 362,07
inne środki trwałe	34 633,87	-	34 633,87		-	-
razem	47 803,69	2 655,83	50 459,52		1 283 540,70	1 369 902,77

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 31.12.2021 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
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

Strata w wysokości 14 075 120,49 zł zostanie pokryta zyskami osiągniętymi w latach przyszłych.

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

Nie tworzono rezerw w roku 2021 r

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	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
1. Wobec jednostek powiązanych		-	0,00	750 000,00	0,00	750 000,00
a) z tyt. dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
b) inne		-	0,00	750 000,00	0,00	750 000,00
2. Wobec pozostałych jednostek	1 624 941,91	2 089 539,75	2 070 000,00	1 200 000,00	3 691 037,56	3 289 539,75
a) kredyty i pożyczki	821 394,08	1 151 393,08	-	-	821 394,08	1 151 393,08
b) z tyt. dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-

d) z tyt. dostaw i usług	294 853,83	557 396,95	-	-	294 853,83	557 396,95
e) zaliczek i otrzymanych dostaw	-	-	-	-	-	-
f) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-	-
g) z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	436 504,30	379 248,60	-	-	436 504,30	379 248,60
h) z tyt. wynagrodzeń	-	-	-	-	-	-
i) inne	72 189,70	1 501,12	2 070 000,00	1 200 000,00	2 142 189,70	1 201 501,12
RAZEM	1 624 941,91	2 089 539,75	2 070 000,00	1 950 000,00	3 691 037,56	4 039 539,75

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

W okresie sprawozdawczym brak istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

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
RAZEM	1 082 969,13

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

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	rok obrotowy 2021	rok obrotowy 2020
Usług, w tym:	-	-
- dzierżawa biura	-	-
- usługa konsultingowa	1 500,00	4 000,00
- pozostałe usługi	-	-
Razem przychody netto	1 500,00	4 000,00

2/ Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Spółka WRE S.A. postanowiła dokonać odpisu aktualizującego na poniesione koszty w związku z nieruchomością w Barcinku. W ocenie Grupy pozostała wartość może być wykorzystana w celach dalszych inwestycji.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020	Zwiększenia	Zmniejszenia / odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2021
Środki trwałe w budowie	16 414 020,21	0,00	14 000 000,00	2 414 020,21
Odpisy aktualizujące środki trwałe w budowie	0,00	14 000 000,00	0,00	14 000 000,00

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 2021 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 2021 – 89 070,90 zł

c) Planowane nakłady na rok 2022 to planowane nakłady związane z inwestycjami będą realizowane w grupie kapitałowej, poprzez spółki zależne.

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

Koszty	2021	2020
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych – odpis aktualizujący	14 000 000,00	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.:

Wyszczególnienie	01.01.2021r. - 31.12.2021r.	<i>w tym działalność kapitałowa</i>	<i>w tym działalność pozostała</i>	01.01.2020r. - 31.12.2020r.
Wynika finansowy brutto	-14 027 088,95	0,00	-14 027 088,95	-14 579,97
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym				
Pożyczka COVID	5 000,00		5 000,00	
Pozostałe przychody	1,19		1,19	
Razem	5 001,19	0,00	5 001,19	0,0
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach lat ubiegłych				
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów				
Odpis aktualizujący	14 000 000,00		14 000 000,00	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	1,14		1,14	
Razem	14 000 001,14	0,00	14 000 001,14	0,00
Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku				
Odsetki naliczone	874,80		874,80	1 284,25
Razem	874,80	0,00	0,00	1 284,25
Rozliczenie strat z lat ubiegłych				
Razem	0,00	0,00	0,00	00,00
Inne zmiany podstawy opodatkowania				
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	0,00	0,00	0,00	0,00
Stawka podatku dochodowego od osób prawnych	19,00	0,19	0,19	0,19
Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek odroczony i inne, w tym:	10 561,00			0,00
Przypis podatkowy				
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	10 561,00			0,00
Zmiana rezerwy na podatek odroczony	0,00			0,00
RAZEM PODATEK DOCHODOWY W RZIS	10 561,00			0,00

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

Nie dotyczy, prezentacja danych w PLN.

3. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	2021	2020
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	-100 625,16	11 281,69
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-89 017,90	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	200 000,00	0,00
PRZEPIŃYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	10 356,94	11 281,69

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 2021 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 27 000,00 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.

3/ Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

W bilansie za rok 2020 Grupa wykazała zobowiązanie długoterminowe z tytułu wpłaty w kwocie 750,00 tys. zł na poczet podwyższenia kapitału w pozycji „Zobowiązania długoterminowe / wobec jednostek powiązanych” (Poz.D. II.1) zamiast w pozycjach „Zobowiązania długoterminowe / wobec pozostałych jednostek / inne” (Poz. D.II.3 oraz D.II.3.E)

Poz.	Opis	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020	
			Przekształcone dane	Dane porównawcze
D.II	Zobowiązania długoterminowe	2 070 000,00	1 950 000,00	1 950 000,00
D.II.1	wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	750 000,00
D.II.3	wobec pozostałych jednostek	2 070 000,00	1 950 000,00	1 200 000,00
D.II.3.E	<i>inne</i>	2 070 000,00	1 950 000,00	1 200 000,00

W bilansie za rok 2020 Grupa wykazała zobowiązanie krótkoterminowe z tytułu pożyczki w kwocie 100,00 tys. zł w pozycjach „Zobowiązania krótkoterminowe / wobec pozostałych jednostek / z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności: / do 12 miesięcy ” (Poz. D.III.3.D oraz D.III.3.D.I) zamiast w pozycji „Zobowiązania krótkoterminowe / wobec pozostałych jednostek / kredyty i pożyczki” (Poz. D.III.3.A)

Poz.	Opis	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12. 2020	
			Przekształcone dane	Dane porównawcze
D.III	Zobowiązania krótkoterminowe	1 624 941,91	2 089 539,75	2 089 539,75
D.III.3	wobec pozostałych jednostek	1 624 941,91	2 089 539,75	2 089 539,75
D.III.3.A	<i>kredyty i pożyczki</i>	821 394,08	1 251 393,08	1 151 393,08
D.III.3.D	<i>z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:</i>	294 853,83	457396,95	557 396,95
D.III.3.D.1	<i>do 12 miesięcy</i>	294 853,83	457396,95	557 396,95

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

Zarząd West Real Estate S.A. podjął decyzję o dokonaniu odpisu aktualizującego w łącznej wysokości 14 mln zł.

Odpis aktualizujący został dokonany na poniesione koszty w związku z nieruchomością w Barcinku, których pierwotna wartość bilansowa według stanu na 31 grudnia 2020 r. wynosiła 16.414.020,21 zł. Po dokonaniu odpisu aktualizującego, wartość w bilansie na 31 grudnia 2021 r. wynosi 2.414.020,21 zł, i stanowi wartość godziwą zawierającą poniesione koszty, które są do przejęcia przy budowie kompleksu. Są to elementy takie, które nadal będą użyte do dalszego rozwoju projektu (pozwolenia, plany, aranżacje, wyceny, kosztorysy itp.). W ocenie Grupy pozostała wartość może być wykorzystana w celach dalszego procesu inwestycyjnego związanego z tą nieruchomością.

Wyżej wymieniony odpis aktualizujący ma wpływ na obniżenie jednostkowego oraz skonsolidowanego wyniku finansowego Spółki o 14 mln zł, jednakże nie ma wpływu na kontynuację działalności oraz na płynność i sytuację finansową Grupy.

Załączniki:

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

Wszystkie informacje zostały zawarte powyżej.

Wrocław, 31.05.2022 r.