

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

Sprawozdanie finansowe

za okres obrotowy 01.01.2022...31.12.2022

I. NAGŁÓWEK SPRAWOZDANIA FINANSOWEGOOkres sprawozdania: **01.01.2022...31.12.2022**Data sporządzenia sprawozdania: **08.02.2023**Rodzaj sprawozdania: **Jednostka inna (zł) - ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI**

Wybrany dla sprawozdania wariant prezentacji danych:

- w zakresie wprowadzenia do sprawozdania: **Inna - Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**- w zakresie informacji dotyczącej podatku dochodowego: **Inna (zł) - Dodatkowe informacje i objaśnienia****II. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO****II.1. Dane identyfikujące jednostkę**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: **6810Z,**

Identyfikator podatkowy NIP: 7532312583

Numer KRS: 0000344257

II.2. Czas trwania działalności jednostki

Czas trwania jednostki nie został ograniczony.

II.3. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

01.01.2022...31.12.2022

II.4. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe

Sprawozdanie nie zawiera danych łącznych.

II.5. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności.

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

II.6. Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres, w ciągu którego nie nastąpiło połączenie spółek.

II.7. Wskazanie zastosowanych uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych lub mikro

Dla jednostki typu Inna ustawa nie dopuszcza możliwości stosowania uproszczeń.

II.8. Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:**II.8.1. Metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)**

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

II.8.2. Zasady dotyczące ustalenia wyniku finansowego

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. Jednostka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

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.

II.8.3. Zasady dotyczące 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).

II.8.4. Pozostałe

II.9. Informacja uszczegóławiająca zasady rachunkowości, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki

III. BILANS

Bilans na podstawie załącznika nr 1 do Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121, poz. 591, z późn. zm.) dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji.

Numer	Opis	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
	Aktywa	5 206 199,57	4 617 520,46
A	+Aktywa trwałe	5 112 742,70	4 407 560,91
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	+Rzeczowe aktywa trwałe	1 283 540,70	3 697 560,91
A.II.1	+Środki trwałe	1 283 540,70	1 283 540,70
A.II.1.A	+grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 283 540,70	1 283 540,70
A.II.1.B	+budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
A.II.1.C	+urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
A.II.1.D	+środki transportu	0,00	0,00
A.II.1.E	+inne środki trwałe	0,00	0,00
A.II.2	+Środki trwałe w budowie	0,00	2 414 020,21
A.II.3	+Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
A.III	+Należności długoterminowe	0,00	0,00
A.III.1	+Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A.III.2	+Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.III.3	+Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
A.IV	+Inwestycje długoterminowe	700 000,00	710 000,00
A.IV.1	+Nieruchomości	0,00	0,00
A.IV.2	+Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
A.IV.3	+Długoterminowe aktywa finansowe	700 000,00	710 000,00
A.IV.3.A	+w jednostkach powiązanych	700 000,00	710 000,00
A.IV.3.A.1	+ udziały lub akcje	700 000,00	710 000,00
A.IV.3.A.2	+ inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.IV.3.A.3	+ udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.IV.3.A.4	+ inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.IV.3.B	+w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.IV.3.B.1	+ udziały lub akcje	0,00	0,00
A.IV.3.B.2	+ inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.IV.3.B.3	+ udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.IV.3.B.4	+ inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.IV.3.C	+w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
A.IV.3.C.1	+ udziały lub akcje	0,00	0,00
A.IV.3.C.2	+ inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.IV.3.C.3	+ udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.IV.3.C.4	+ inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.IV.4	+Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
A.V	+Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 129 202,00	0,00
A.V.1	+Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 129 202,00	0,00
A.V.2	+Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B	+Aktywa obrotowe	93 456,87	209 959,50
B.I	+Zapasy	0,00	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	0,00	0,00
B.II	+Należności krótkoterminowe	30 308,76	166 777,72

Numer	Opis	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
B.II.1	+Należności od jednostek powiązanych	18 450,00	0,00
B.II.1.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	18 450,00	0,00
B.II.1.A.1	+ do 12 miesięcy	18 450,00	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	11 858,76	166 777,72
B.II.3.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
B.II.3.A.1	+ do 12 miesięcy	0,00	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	4 274,76	166 777,71
B.II.3.C	+inne	7 584,00	0,00
B.II.3.D	+dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
B.III	+Inwestycje krótkoterminowe	63 148,11	43 181,83
B.III.1	+Krótkoterminowe aktywa finansowe	63 148,11	43 181,83
B.III.1.A	+w jednostkach powiązanych	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 pozostałych jednostkach	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	+środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	63 148,11	43 181,83
B.III.1.C.1	+ środki pieniężne w kasie i na rachunkach	63 148,11	43 181,83
B.III.1.C.2	+ inne środki pieniężne	0,00	0,00
B.III.1.C.3	+ inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
B.III.2	+Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
B.IV	+Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
C	+Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D	+Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
	Pasywa	5 206 199,57	4 617 520,46
A	+Kapitał (fundusz) własny	837 067,36	512 228,98
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	+ nadywżka wartości sprzedaży (wartości 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.IV.2	+ na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
A.V	+Zysk (strata) z lat ubiegłych	-13 996 564,95	41 085,00
A.VI	+Zysk (strata) netto	324 838,38	-14 037 649,95
A.VII	+Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	+Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 369 132,21	4 105 291,48
B.I	+Rezerwy na zobowiązania	37 966,00	0,00

Numer	Opis	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
B.I.1	+Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
B.I.2	+Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
B.I.2.A	+/- długoterminowa	0,00	0,00
B.I.2.B	+/- krótkoterminowa	0,00	0,00
B.I.3	+Pozostałe rezerwy	37 966,00	0,00
B.I.3.A	+/- długoterminowe	0,00	0,00
B.I.3.B	+/- krótkoterminowe	37 966,00	0,00
B.II	+Zobowiązania długoterminowe	2 560 498,15	2 551 038,15
B.II.1	+Wobec jednostek powiązanych	490 498,15	481 038,15
B.II.2	+Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
B.II.3	+Wobec pozostałych jednostek	2 070 000,00	2 070 000,00
B.II.3.A	+kredyty i pożyczki	0,00	0,00
B.II.3.B	+z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
B.II.3.C	+inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
B.II.3.D	+zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
B.II.3.E	+inne	2 070 000,00	2 070 000,00
B.III	+Zobowiązania krótkoterminowe	1 770 668,06	1 554 253,33
B.III.1	+Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	4 264,74	0,00
B.III.1.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
B.III.1.A.1	+/- do 12 miesięcy	0,00	0,00
B.III.1.A.2	+/- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.III.1.B	+inne	4 264,74	0,00
B.III.2	+Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
B.III.2.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
B.III.2.A.1	+/- do 12 miesięcy	0,00	0,00
B.III.2.A.2	+/- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.III.2.B	+inne	0,00	0,00
B.III.3	+Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 766 403,32	1 554 253,33
B.III.3.A	+kredyty i pożyczki	1 002 534,13	821 394,08
B.III.3.B	+z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
B.III.3.C	+inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
B.III.3.D	+z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	218 202,46	294 853,83
B.III.3.D.1	+/- do 12 miesięcy	218 202,46	294 853,83
B.III.3.D.2	+/- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.III.3.E	+zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
B.III.3.F	+zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
B.III.3.G	+z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	545 666,73	436 504,30
B.III.3.H	+z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
B.III.3.I	+inne	0,00	1 501,12
B.III.4	+Fundusze specjalne	0,00	0,00
B.IV	+Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B.IV.1	+Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
B.IV.2	+Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B.IV.2.A	+/- długoterminowe	0,00	0,00
B.IV.2.B	+/- krótkoterminowe	0,00	0,00

IV. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym na podstawie załącznika nr 1 do Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121, poz. 591, z późn. zm.) dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji.

Numer	Opis	Za okres	Za okres
		01.01.2022...31.12.2022	01.01.2021...31.12.2021
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	120 000,00	0,00
	- od jednostek powiązanych	115 000,00	0,00
A.I	+Przychody netto ze sprzedaży produktów	120 000,00	0,00
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	Koszty działalności operacyjnej	110 413,70	95 147,77
B.I	+Amortyzacja	0,00	0,00
B.II	+Zużycie materiałów i energii	236,89	104,54
B.III	+Usługi obce	66 091,81	35 187,53
B.IV	+Podatki i opłaty, w tym:	44 085,00	59 485,70
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
B.V	+Wynagrodzenia	0,00	0,00
B.VI	+Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	0,00	0,00
	- emerytalne	0,00	0,00
B.VII	+Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	360,00
B.VIII	+Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	9 586,30	-95 147,77
D	Pozostałe przychody operacyjne	77 028,54	76 392,54
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	77 028,54	76 392,54
E	Pozostałe koszty operacyjne	2 572 457,70	14 000 001,14
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	158 437,49	1,14
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-2 485 842,86	-14 018 756,37
G	Przychody finansowe	0,00	0,00
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
H	Koszty finansowe	315 743,76	8 332,58
H.I	+Odsetki, w tym:	305 743,76	8 332,58
	- dla jednostek powiązanych	9 460,00	874,80
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	0,00	0,00
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-2 801 586,62	-14 027 088,95

Numer	Opis	Za okres	Za okres
		01.01.2022...31.12.2022	01.01.2021...31.12.2021
J	Podatek dochodowy	-3 126 425,00	10 561,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	324 838,38	-14 037 649,95

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym na podstawie załącznika nr 1 do Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121, poz. 591, z późn. zm.) dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji.

Numer	Opis	Za okres 01.01.2022...31.12.2022	Za okres 01.01.2021...31.12.2021
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	512 228,98	14 549 878,93
I.a	+/- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
I.b	+/- korekty błędów	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	512 228,98	14 549 878,93
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 - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
II.c.1	+Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	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	+Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-13 996 564,95	271 432,95
II.e.1	+Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	55 664,97	271 432,95
II.e.1.1	+/- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
II.e.1.2	+/- korekty błędów	0,00	0,00
II.e.2	+Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	55 664,97	271 432,95
II.e.2.1	+zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.e.2.1.a	+/- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
II.e.2.2	-zmniejszenie (z tytułu)	0,00	215 767,98
II.e.3	+Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	55 664,97	55 664,97
II.e.4	+Strata z lat ubiegłych na początek okresu	14 052 229,92	14 579,97
II.e.4.1	+/- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
II.e.4.2	+/- korekty błędów	0,00	0,00
II.e.5	+Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	14 052 229,92	14 579,97
II.e.5.1	+zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.e.5.1.a	+/- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
II.e.5.2	-zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.e.6	+Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	14 052 229,92	14 579,97

Numer	Opis	Za okres	Za okres
		01.01.2022...31.12.2022	01.01.2021...31.12.2021
II.e.7	+Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-13 996 564,95	41 085,00
II.f	+Wynik netto	324 838,38	-14 037 649,95
II.f.1	+zysk netto	324 838,38	0,00
II.f.2	-strata netto	0,00	14 037 649,95
II.f.3	-odpisy z zysku	0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	837 067,36	512 228,98
IV	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	837 067,36	512 228,98

VI. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) na podstawie załącznika nr 1 do Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121, poz. 591, z późn. zm.) dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji.

Numer	Opis	Za okres	Za okres
		01.01.2022...31.12.2022	01.01.2021...31.12.2021
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	0,00	0,00
A.I	+Zysk (strata) netto	324 838,38	-14 037 649,95
A.II	+Korekty razem	-304 872,10	13 930 102,84
A.II.1	+Amortyzacja	0,00	0,00
A.II.2	+Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
A.II.3	+Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	190 600,05	7 178,15
A.II.4	+Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	2 424 020,21	14 000 000,00
A.II.5	+Zmiana stanu rezerw	37 966,00	0,00
A.II.6	+Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
A.II.7	+Zmiana stanu należności	136 468,96	-5 814,53
A.II.8	+Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	35 274,68	-81 821,78
A.II.9	+Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-3 129 202,00	10 561,00
A.II.10	+Inne korekty	0,00	0,00
A.III	+Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	19 966,28	-107 547,11
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
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 powiązanych	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	0,00	0,00
B.II.1	+Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
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 powiązanych	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	+Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
B.III	+Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	0,00	0,00
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	120 000,00
C.I	+Wpływy	0,00	120 000,00
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	0,00
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
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

Numer	Opis	Za okres	Za okres
		01.01.2022...31.12.2022	01.01.2021...31.12.2021
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	120 000,00
D	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	19 966,28	12 452,89
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	19 966,28	12 452,89
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu	43 181,83	30 728,94
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	63 148,11	43 181,83
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

VII. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

VII.1. Inf. dodatk

Inf.dodatk

Załączony plik: WRE-SA_SFjednostkowe_Inf.dodatk.2022.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
A.	Zysk / strata	-2 801 586,62	0,00 0,00	-14 027 088,95	0,00 0,00
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania	1,05	0,00 1,05	1,19	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	261 427,44	0,00 261 427,44	14 000 001,14	0,00 0,00
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów	2 652 586,26	0,00 2 652 586,26	874,80	0,00 874,80
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	93 724,37	0,00 93 724,37	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	18 702,14	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
K.	Podatek dochodowy	1 683,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00

Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Kierujący jednostką

.....
Data i podpis

.....
Data i podpis

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

	2022	% udziałów w kapitale spółki	2021	% udziałów w kapitale spółki
Inwestycje długoterminowe, ogółem	700 000,00	x	710 000,00	x
W jednostkach powiązanych	700 000,00	x	710 000,00	x
w tym:				
- West Reale Estate Sp. z o.o.	600 000,00	100,00%	600 000,00	100,00%
- Memtech S.A.	100 000,00	100,00%	100 000,00	100,00%

W 2022r. wartość bilansowa udziałów w spółce Hydrobeton sp. z o.o. została pomniejszona odpis aktualizujący w kwocie 10.000,00zł. Obecna wartość bilansowa udziałów wynosi 0,00 zł.

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 01.01.2022	aktualiza cja	wartość nabycia / koszt wytworzenia			stan na 31.12.2022
			przychody	przemieszcze nia (plus, minus)	rozchody	
1	2	3	4	5	6	7
grunty	1 283 540,7	-	-	-	-	1 283 540,7
budynki i budowle	-	-	-	-	-	-
maszyny i urządzenia	13 169,82	-	-	-	-	13 169,82
środki transportu	-	-	-	-	-	-
inne środki trwałe	34 633,87	-	-	-	-	34 633,87
Razem	1 331 344,39	-	-	-	-	1 331 344,39

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	wartość netto 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	-	-	-		-	-
inne środki trwałe	34 633,87	-	34 633,87		-	-
razem	47 803,69	0,00	47 803,69		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.

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/ Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT

Nie występują.

6/ 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 (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 akcję. 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	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	

7/ 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.

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

Zysk w wysokości 324 838,38 zł zostanie przeznaczony na pokrycie strat z lat ubiegłych.

9/ 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
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
RAZEM	0,00	37 966,00	0,00	0,00	37 966,00

10/ Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują

Wyszczególnienie	Liczba akcji	Rodzaj akcji	Wartość nominalna jednej akcji	Wartość nominalna akcji
Memtech S.A.	1000,00	zwykłe	100,00	100 000,00

11/ 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.

12/ 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
1. Wobec jednostek powiązanych	4 264,74	-	490 498,15	481 038,15	494 762,89	481 038,15
a) z tyt. dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
b) inne	4 264,74	-	490 498,15	481 038,15	494 762,89	481 038,15
2. Wobec pozostałych jednostek	1 766 403,32	1 554 253,33	2 070 000,00	2 070 000,00	3 836 403,32	3 624 253,33
a) kredyty i pożyczki	1 002 534,12	821 394,08	-	-	1 002 534,12	821 394,08
b) z tyt. dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-
d) z tyt. dostaw i usług	218 202,46	294 853,83	-	-	218 202,46	294 853,83
e) zaliczek i otrzymanych dostaw	-	-	-	-	-	-
f) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-	-
g) z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	545 666,73	436 504,30	-	-	545 666,73	436 504,30
h) z tyt. wynagrodzeń	-	-	-	-	-	-
i) inne	-	1 501,12	2 070 000,00	2 070 000,00	2 070 000,00	2 071 501,12
RAZEM	1 770 668,06	1 554 253,33	2 560 498,15	2 551 038,15	4 331 166,21	4 105 291,48

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 129 202,00
---	--------------

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

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

Zobowiązania zabezpieczone hipoteką na majątku trwałym spółki:

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

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

Zobowiązania warunkowe bądź poręczenia nie występowały w jednostce w okresie sprawozdawczym.

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 2022	rok obrotowy 2021	rok obrotowy 2022	rok obrotowy 2021
Usług, w tym:				
- usługa konsultingowa	120 000,00	-	-	-
RAZEM	120 000,00	-	-	-

2/ Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe w budowie.

W 2022r Spółka dokonała odpisu aktualizującego na poniesione koszty w związku z nieruchomością w Barcinku.

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

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

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/ W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantie 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

Nie dotyczy jednostki

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 0,00 zł

b) Nakłady na aktywa trwałe (środki trwałe)

Nakłady na aktywa trwałe w roku 2022 – 0,00 zł

Nie dokonywano nakładów na ochronę środowiska

c) Planowane nakłady na rok 2023 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

Pozostałe przychody operacyjne	2022	2021
odpis przedawnionych zobowiązań	77 028,54	0,00

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

Koszty finansowe	2022	2021
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

Wyszczególnienie	01.01.2022r. - 31.12.2022r.	w tym działalność kapitałowa	w tym działalność pozostała	01.01.2021r. - 31.12.2021r.
Wynik finansowy brutto	-2 801 586,62	0,00	-2 801 586,62	-14 027 088,95
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym				
Pożyczka COVID				5 000,00
Pozostałe przychody	1,05		1,05	1,19
Razem	1,05	0,00	1,05	5 001,19
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
Odsetki budżetowe	102 990,43		102 990,43	0,00
Przedawniona należność z tytułu VAT	153 923,96		153 923,96	
Pozostałe koszty operacyjne	4 513,05		4 513,05	1,14
Razem	261 427,44	0,00	261 427,44	14 000 001,14
Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku				
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		30 000,00	
Razem	2 652 586,26	0,00	2 652 586,26	874,80
Rozliczenie strat z lat ubiegłych	93 724,37		93 724,37	
Razem	93 724,37	0,00	93 724,37	00,00
Inne zmiany podstawy opodatkowania				
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	18 702,14	0,00	30 855,42	0,00
Stawka podatku dochodowego od osób prawnych	9,00	0,00	9,00	9,00
Podatek dochodowy	1 683,00	0,00	2 777,00	0,00
Podatek odroczony i inne, w tym:	3 129 202,00			10 561,00
Przypis podatkowy				
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 129 202,00			10 561,00
Zmiana rezerwy na podatek odroczony	0,00			0,00
RAZEM PODATEK DOCHODOWY W RZIS	-3 126 425,00			10 561,00

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	2022	2021
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	19 966,28	-107 547,11
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	0,00	120 000,00
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	19 966,28	12 452,89

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 2022 spółka nie zatrudniała 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 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego w wysokości 16 0000,00 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:

Wyszczególnienie	Należności	Zobowiązania	Przychody	Koszty
	Stan na 31.12.2022 r.		Za okres 01.01.2022r. - 31.12.2022 r.	
West Real Estate sp. z o.o.		494 762,89	75 000,00	9 460,00
Memtech S.A.	18 450,00		40 000,00	
	Stan na 31.12.2021 r.		Za okres 01.01.2021r. - 31.12.2021 r.	
West Real Estate sp. z o.o.		481 038,15		874,80

3/ Wykaz spółek w których jednostka posiada powyżej 20 % udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki

Spółka	Adres	% posiadanych udziałów
Memtech S.A.	ul. Skarbowców 23A, Wrocław	100,00%
West Real Estate 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 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

Załączniki:

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

Wszystkie informacje zostały zawarte powyżej.