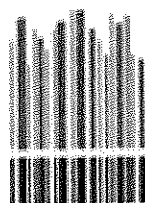




JEDNOSTKOWY I SKONSOLIDOWANY
RAPORT ROCZNY
WEST REAL ESTATE S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2012 DO 31.12.2012



west real estate

SPÓŁKA AKCYJNA



Spis treści

1. Pismo Prezesa Zarządu.....	3
2. Wybrane dane finansowe	4
3. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.	6
4. Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku.....	6
5. Roczne sprawozdanie finansowe	7
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności West Real Estate SA oraz tworzonej przez nią Grupy Kapitałowej.....	7
7. Opinia i raport biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego West Real Estate S.A.	7



1. Pismo Prezesa Zarządu

Szanowni Państwo,

W imieniu West Real Estate SA oraz tworzonej przez nią Grupy Kapitałowej przekazuję Państwu jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny podsumowujący rok 2012.

Miniony rok był czasem wyjątkowej pracy i aktywnej działalności zmierzającej do pozyskania nowych partnerów dla planowanych inwestycji. Aby nadal się rozwijać i wzmacniać pozycję na rynku, podjęliśmy decyzję o rozszerzeniu struktury Grupy Kapitałowej o nowe podmioty, a co za tym idzie – nowe inwestycje, a w ich realizacji wspomóż nas wykwalifikowana grupa ekspertów, którą udało nam się pozyskać do współpracy.

Nadal niezmiennym i nadrzędnym celem strategicznym West Real Estate SA pozostaje wykorzystanie efektu synergii z prowadzenia działalności w odrębnych branżach, jednak po analizie otoczenia rynkowego, aktualnym obszarem zainteresowania Spółki są branże : innowacyjnej gospodarki odpadami oraz branża hotelarska. Postawiliśmy na innowacyjne technologie i renomowane firmy branżowe, gdyż wierzymy że dzięki nim możemy budować lepszą przyszłość.

Korzystając z okazji pragnę podziękować Pracownikom, Współpracownikom oraz Członkom Rady Nadzorczej za zaangażowanie w budowanie wartości Spółki, jak również Akcjonariuszom za zaufanie którym nas obdarzyli.

Zapraszam do zapoznania się z Raportem.

PREZES ZARZĄDU

dr Henryk Karcz

dr inż. Henryk Karcz – Prezes Zarządu



2. Wybrane dane finansowe

Dane jednostkowe

Dane	Dane na koniec roku bieżącego	Dane na koniec roku 2011	Dane na koniec roku bieżącego	Dane na koniec roku poprzedniego
	w PLN	w PLN	w EUR	w EUR
Przychody ze sprzedaży	1 571	637	356	154
EBITDA*	1 040	138	235	33
Zysk z działalności operacyjnej	928	74	210	18
Zysk brutto	1 286	1 064	291	257
Zysk netto	1 030	845	233	204
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	206	-284	47	-69
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	230	-629	52	-152
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 505	1 033	-341	250
Przepływy pieniężne netto razem	-1 069	120	-242	29
Środki pieniężne	622	1 690	152	383
Aktywa trwałe	7 001	7 507	1 712	1 700
Aktywa obrotowe	8 118	2 517	1 986	570
Aktywa razem	15 118	10 025	3 698	2 270
Zobowiązania i rezerwy razem	1 083	1 050	265	238
Zobowiązania długoterminowe	0	480	0	109
Zobowiązania krótkoterminowe	923	489	226	111
Kapitał własny	14 035	8 975	3 433	2 032
Kapitał zakładowy	6 000	6 000	1 467	1 358
Liczba akcji	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000
Zysk na jedną akcję	0,17	0,14	0,04	0,03
Wartość księgowa na jedną akcję	2,34	1,50	0,57	0,34
Wypłacona dywidenda na akcję	0	0,00	0	0

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2012 rok



Dane skonsolidowane

Dane	Dane na koniec roku bieżącego	Dane na koniec roku 2011	Dane na koniec roku bieżącego	Dane na koniec roku poprzedniego
	w PLN	w PLN	w EUR	w EUR
Przychody ze sprzedaży	1 596	24201	361	5 846
EBITDA*	1 029	840	233	203
Zysk z działalności operacyjnej	907	731	205	177
Zysk brutto	1 265	1 102	286	266
Zysk netto	1 013	880	229	213
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	113	472	26	114
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 196	-225	-724	-54
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3 939	94	892	23
Przepływy pieniężne netto razem	855	341	194	82
Środki pieniężne	2 767	1 912	677	433
Aktywa trwałe	10 400	7 451	2 543	1 687
Aktywa obrotowe	4 867	2 833	1 190	641
Aktywa razem	15 267	10 284	3 734	2 328
Zobowiązania i rezerwy razem	1 138	1 303	278	295
Zobowiązania długoterminowe	0	480	0	109
Zobowiązania krótkoterminowe	978	742	239	168
Kapitał własny	14 129	8 981	3 456	2 033
Kapitał zakładowy	6 000	6 000	1 468	1 358
Liczba akcji	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000
Zysk na jedną akcję	0,17	0,15	0,04	0,04
Wartość księgowa na jedną akcję	2,35	1,50	0,58	0,34
Wyplacona dywidenda na akcję	0	0		0

Powyższe dane finansowe zostały przeliczone według następujących zasad:

- 1) Poszczególne pozycje bilansu według średniego kursu z dnia 31.12.2012 r. ogłoszonego przez NBP, który wynosił 4,0882 zł/EUR





Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2012 rok

- 2) Poszczególne pozycje rachunku zysków i strat zostały przeliczone według kursu 4,4168 EUR stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego.

3. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

Zarząd West Real Estate S. A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta.

Oświadczam także, iż dane zawarte w sprawozdaniu finansowym zarówno jednostkowym, jak i skonsolidowanym odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz tworzonej przez niego Grupy Kapitałowej.

Ponadto sprawozdanie Zarządu z działalności zawiera prawdziwy obraz sytuacji Emitenta oraz podmiotów wchodzących w skład Grupy oraz opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z prowadzoną działalnością.


Prezes Zarządu – Henryk Karcz

4. Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku.

Zarząd West Real Estate S. A. oświadcza, iż podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2012, został wybrany zgodnie z przepisami prawa.

Ponadto oświadczam, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych oraz biegły rewident dokonujący badania jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania za 2012 rok, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.


Prezes Zarządu - Henryk Karcz





5. Roczne sprawozdanie finansowe

Patrz: Załącznik – Jednostkowe sprawozdanie finansowe West Real Estate SA

Patrz: Załącznik – Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej West Reale Estate SA

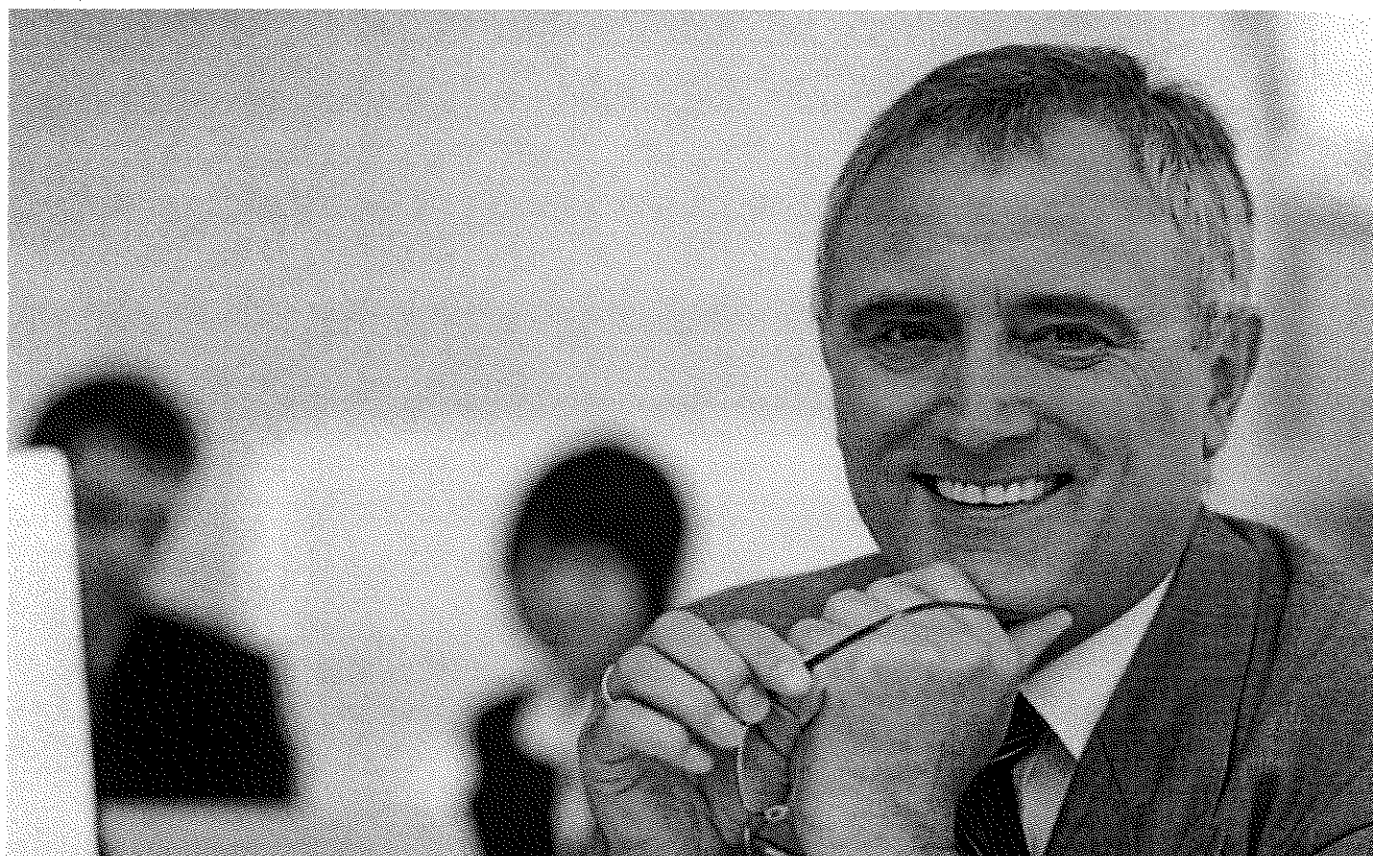
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności West Real Estate SA oraz tworzonej przez nią Grupy Kapitałowej

Patrz: Załącznik - Sprawozdanie Zarządu z działalności West Real Estate SA

7. Opinia i raport biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego West Real Estate SA

Patrz: Załącznik – Opinia i raport biegłego rewidenta jednostkowa

Patrz: Załącznik – Opinia i raport biegłego rewidenta skonsolidowana



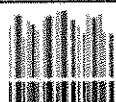
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI WEST REAL ESTATE S.A.
W ROKU OBROTOWYM 2012





Spis treści

I. INFORMACJE OGÓLNE.....	3
1. Utworzenie i rejestracja Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
2. Kapitał zakładowy.....	3
3. Organy Spółki.....	4
4. Struktura właścicielska	5
5. Podmioty powiązane	6
6. Podstawowa działalność oraz model biznesowy Spółki.....	10
II. INFORMACJE O WYNIKACH EKONOMICZNO-FINANSOWYCH	12
1. Opis zdarzeń o istotnym wpływie na działalność jednostki	12
2. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki	13
III. INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2012 ORAZ PLANACH NA ROK 2013.....	13
1. Sytuacja ogólna przedsiębiorstwa w 2012 r.....	13
3. Realizacja planów inwestycyjnych w roku 2012 oraz informacje o planach na rok 2013.....	13
IV. CZYNNIKI RYZYKA	14
1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta	14
2. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność.....	16
3. Czynniki związane z rynkiem kapitałowym oraz papierami wartościowymi Spółki	18
V. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE „DOBRYCH PRAKTYK SPÓŁEK NOTOWANYCH NA NEW CONNECT”	22





I. INFORMACJE OGÓLNE

Firma:	West Real Estate Spółka Akcyjna
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Przedświt 11/1, 54-618 Wrocław
Telefon:	(+48) 71 374 23 11
Faks:	(+48) 71 349 55 36
Adres poczty elektronicznej:	sekretariat@westrealestate.pl
Adres strony internetowej:	www.westrealestate.pl
NIP:	7532312583
REGON:	160101435
KRS:	0000344257

Źródło: Emitent

1. Utworzenie i rejestracja Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym

W związku z uchwałą Zgromadzenia Wspólników z dnia 27 listopada 2009 r. w sprawie przekształcenia formy prawnej spółki, w dniu 10 grudnia 2009 r. nastąpiła rejestracja przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zmiany formy prawnej spółki na spółkę akcyjną. Spółka została wpisana do rejestru pod numerem 0000344257.

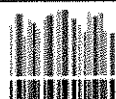
Czas trwania Spółki

Czas trwania West Real Estate SA jest nieoznaczony.

2. Kapitał zakładowy

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.000.000,00 zł i dzieli się na 10.000.000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda, w tym:

- a) 925.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii A
- b) 925.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B
- c) 650.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii C
- d) 2.000.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii D
- e) 1.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii E
- f) 500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F
- g) 4.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G



west real estate

SPÓŁKA AKCYJNA

Roczne Sprawozdanie Zarządu WRE SA

Strona 3



3. Organy Spółki

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu skład organów Spółki przedstawia się następująco:

Zarząd

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

Imię i nazwisko	Stanowisko	Kadencja	
		Od	Do
Dr inż. Henryk Karcz	Prezes Zarządu	17 stycznia 2013	17 stycznia 2015

Źródło: Emitent

Rada Nadzorcza

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

Imię i nazwisko	Stanowisko	Kadencja	
		Od	Do
Elisabeth Pedzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	27 czerwca 2012	nadal
Wanda Pawlikowska	Członek Rady Nadzorczej	27 czerwca 2012	nadal
Małgorzata Tul	Członek Rady Nadzorczej	27 czerwca 2012	nadal
Andrzej Konieczny	Członek Rady Nadzorczej	27 czerwca 2012	nadal
Marek Malinowski	Członek Rady Nadzorczej	27 czerwca 2012	nadal

Rada Nadzorcza West Real Estate SA działa na podstawie uchwalonego i obowiązującego Regulaminu Rady Nadzorczej. Zgodnie z § 2 pkt 4 przedmiotowego dokumentu, mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni rok ich urzędowania.



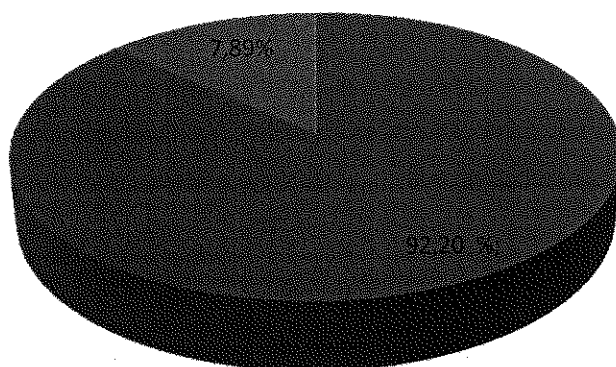


4. Struktura właścicielska

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
Elisabeth Pedzik	9.220.000	92,20%	12.775.000	94,11%
Pozostali	780.000	7,80%	800.000	5,89%
Suma	10.000.000	100,00%	9.575.000	100,00%

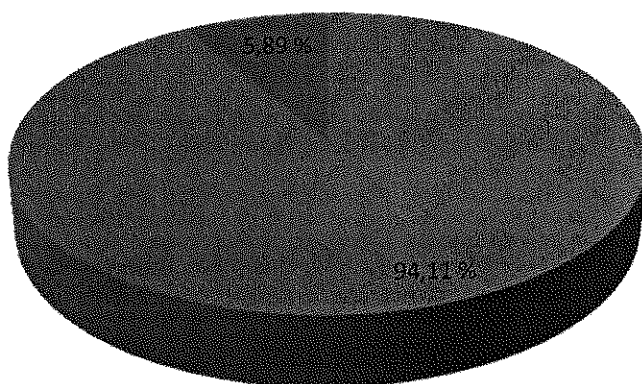
Źródło: Emitent

Struktura Właścicielska



- 1. Elisabeth Pedzik
- 2. Pozostali Akcjonariusze

Udział w głosach na Walnym Zgromadzeniu



- Elisabeth Pedzik
- Pozostali Akcjonariusze



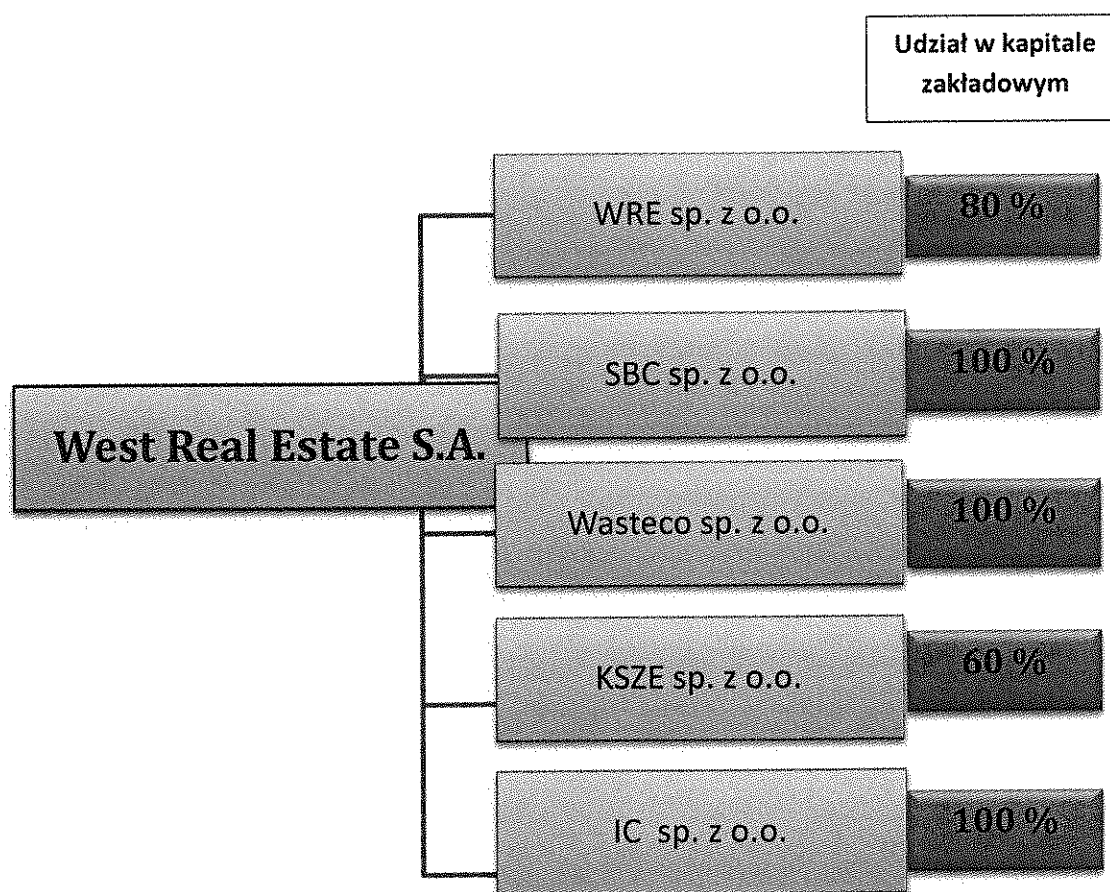
5. Podmioty powiązane

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu Emitent posiada sześć podmiotów powiązanych, którymi są:

- West Real Estate Sp. z o.o.
- Sylyx Business Consulting Sp. z o.o.
- Wasteco Sp. z o.o.
- Krajowy System Zarządzania Energią Sp. z o.o.
- Innovative Combustion Sp. z o.o.

Struktura Grupy Kapitałowej:

Struktura grupy kapitałowej Emitenta przedstawia się następująco:





Aktualne plany inwestycyjne podmiotów powiązanych

Firma:	West Real Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Przedświt 11/1, 54-618 Wrocław
NIP:	8943020339
REGON:	021488494
KRS:	0000381426
Kapitał zakładowy:	600.000,00 zł – 600 udziałów o wartości 1.000,00 zł każdy
Udział Emitenta:	480 udziałów – 80,00%

Źródło: West Real Estate sp. z o.o.

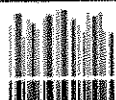
West Real Estate sp. z o.o. jest podmiotem, który został zawiązany w związku z planami realizacji przez Emitenta przedsięwzięć w obszarze innowacyjnej gospodarki odpadami. Spółka wprowadza na polski rynek najnowsze rozwiązania technologiczne w zakresie zastosowania opatentowanych systemów oczyszczania,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

Opis realizowanej inwestycji:

Zakład Termicznego Przekształcania Odpadów



Wkrótce na terenie województwa dolnośląskiego powstanie zakład termicznego przekształcania odpadów. Jest to jedna z najbardziej nowoczesnych pod względem rozwiązań technologicznych inwestycji w skali światowej i niewątpliwie jedyna tego typu w Polsce. Całość procesu i jego realizacja została dopracowana w najmniejszych szczegółach. Projekt zakłada odzysk zmieszanych odpadów komunalnych oraz osadów ściekowych - składa się z dwóch połączonych technologicznie procesów, ale odrębnych technicznie węzłów. Pierwszy z nich będzie odpowiadał za przyjęcie, sortowanie i magazynowanie segregowanych odpadów, drugi zaś służyć ma termicznemu przekształcaniu uporządkowanej już frakcji. Firma proponuje nie tylko efektywne, ale także proekologiczne rozwiązania technologiczne, dzięki którym powstawać będzie czysta energia. Co więcej, dojdzie tam również do produkcji energii elektrycznej i ciepłej w turbogeneratorze parowym. Strategia Spółki wpisuje się całkowicie w cele Krajowego Planu Gospodarki Odpadami oraz plany województwa dolnośląskiego o zmniejszeniu składowania odpadów na najbliższe lata. Dla projektu wydana już została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia. Kolejnym etapem będzie podpisanie umowy z biurem architektonicznym.



west real estate

SPÓŁKA AKCYJNA

Roczne Sprawozdanie Zarządu WRE SA

Strona 7



Firma:	Sylyx Business Consulting spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Przedświt 11/1, 54-618 Wrocław
NIP:	7542841113
REGON:	160049551
KRS:	0000247618
Kapitał zakładowy:	150.000,00 zł – 1 500 udziałów o wartości 100,00 zł każdy
Udział Emitenta:	1 500 udziałów – 100,00%

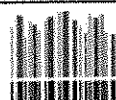
Źródło: Sylyx Business Consulting sp. z o.o.

Sylyx Business Consulting sp. z o.o. – jest podmiotem świadczącym usługi doradcze i konsultingowe.

Firma:	WASTECO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Olsztyn
Adres:	Ul. Kutrzeby 13/ 25, 10-693 Olsztyn
NIP:	7393840320
REGON:	281092702
KRS:	0000392137
Kapitał zakładowy:	50.000,00 zł – 1000 udziałów o wartości 50,00 zł każdy
Udział Emitenta:	300 udziałów – 30,00%

WASTECO sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji projektu wdrażającego innowacyjną technologię do produkcji paliwa wysokoenergetycznego LK-1, obecnie nie realizuje projekt.

Firma:	Krajowy System Zarządzania Energią spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Przedświt 11/1, 54-618 Wrocław
NIP:	
REGON:	
KRS:	
Kapitał zakładowy:	10.000,00 zł – 100 udziałów o wartości 100,00 zł każdy
Udział Emitenta:	60 udziałów – 60,00%



west real estate

SPÓŁKA AKCYJNA

Roczne Sprawozdanie Zarządu WRE SA

Strona 8



Krajowy System Zarządzania Energią sp. z o.o. Spółka została utworzona w celu wprowadzenia na rynek innowacyjnego, wysoce energooszczędnego produktu z dziedziny energetyki.

Opis planowanej inwestycji:



KSZE Sp. z o.o. planuje wprowadzenie na rynek kompleksową usługę współpracy z zakresu oświetlenia i finansowania energooszczędnych nowoczesnych lamp ulicznych i hal w technologii LED, rozwiązanie przeznaczone dla podmiotów odpowiedzialnych za oświetlenie ulic, placów i innych dużych powierzchni wewnętrznych i zewnętrznych.

Zastosowanie nowoczesnych, wysokowydajnych diod mocy powoduje, że lampy przemysłowe LED dużej mocy są bardzo oszczędnymi źródłami światła, pozwalającymi na uzyskanie znacznych oszczędności energii elektrycznej sięgające nawet do 60-80%. Ponieważ elementem świecącym jest dioda o dużej mocy, lampa przemysłowa LED dużej mocy cechuje się bardzo długim czasem pracy sięgającym ok. 50.000,00 godzin.

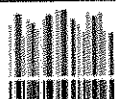
Firma:	Innovative Combustion spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Przedświt 11/1, 54-618 Wrocław
NIP:	
REGON:	
KRS:	
Kapitał zakładowy:	10.000,00 zł – 100 udziałów o wartości 100,00 zł każdy
Udział Emitenta:	100 udziałów – 100,00%

Innovative Combustion sp. z o.o. Spółka powstała w związku z planowanymi przedsięwzięciami w zakresie innowacyjnej gospodarki odpadami.

Opis planowanej inwestycji:



Innovative Combustion sp. z o.o. planuje budowę, od podstaw zakładu termicznego przekształcania odpadów. Innovative Combustion proponuje efektywne proekologiczne rozwiązania technologiczne, dzięki którym powstawać będzie czysta energia elektryczna i ciepła w turbogeneratorze parowym. Wszystkie obiekty wchodzące w skład analizowanego zakładu zostaną zaprojektowane i wykonane w sposób zgodny z obowiązującym prawem budowlanym i zagospodarowania terenu, w tym Rozporządzenia MI w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Osprzęt instalacji do spalania wysortowanej frakcji odpadów komunalnych oraz komunalnych osadów ściekowych będzie



west real estate

SPÓŁKA AKCYJNA

Roczne Sprawozdanie Zarządu WRE SA

Strona 9



spełniał wymagania techniczne określone w Rozporządzeniu MG w sprawie wymagań dotyczących prowadzenia procesu termicznego przekształcania odpadów.

6. Podstawowa działalność oraz model biznesowy Spółki

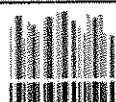
West Real Estate S.A. zajmuje się nabywaniem nieruchomości do swego majątku w celach inwestycyjnych, aby w efekcie czerpać korzyści ekonomiczne z ich zarządzania.

Model biznesowy

Model biznesowy West Real Estate SA zakłada dywersyfikację ryzyka prowadzonej działalności poprzez przeprowadzanie inwestycji w przedsięwzięcia w różnych segmentach następujących branż: innowacyjnej gospodarki odpadami oraz hotelarskiej. Decyzje o zaangażowaniu w projekt podejmowane są w oparciu o analizy rynkowe i ekspertyzy wykonywane przez doradców w każdym z obszarów działalności Spółki. Działania strategiczne we wszystkich branżach sprowadzają się do zakupu nieruchomości posiadających wysoki potencjał ekonomiczny, których funkcjonowanie przynosić będzie wymierne korzyści.

Proces inwestycyjny przebiega wieloetapowo i składa się z następujących elementów:

- Poszukiwanie nieruchomości w celach inwestycyjnych – zgodnie z opracowaną strategią rozwoju działalność Emitenta będzie koncentrować się na następujących segmentach rynku: innowacyjnej gospodarki odpadami oraz hotelarskim.
- Analiza opłacalności inwestycji – nieruchomości, które stanowić będą przedmiot inwestycji są uprzednio weryfikowane przez Spółkę pod kątem ich atrakcyjności inwestycyjnej, zgodnie z wewnątrznie przyjętymi modelami oceny opłacalności. W wyniku przeprowadzonej uprzednio penetracji rynku zostają zdefiniowane potencjalne cele inwestycyjne, spośród których Emitent dokonuje wyboru przedmiotów transakcji – nieruchomości cechujących się w danej kategorii najwyższymi wskaźnikami opłacalności inwestycji;
- Nabycie nieruchomości do majątku Spółki – identyfikacja nieruchomości odpowiadającej zdefiniowanym przez Emitenta kryteriom, będących wynikiem analizy opłacalności inwestycji, implikuje podjęcie decyzji o jej nabyciu do majątku Spółki. W strategii finansowania Spółka posługuje się wewnątrznie opracowanymi modelami, uwzględniającymi restrykcyjne podejście do ponoszonych wydatków, zakładającymi wykorzystanie zdywersyfikowanych źródeł kapitału – środki własne, kredyt bankowy, czy też określenie przedmiotu inwestycji jako jeden z celów emisyjnych w związku z emisją kolejnej serii akcji na rynku kapitałowym;
- Przystosowanie nieruchomości do trwałego użytkowania – obejmuje ogół prac dostosowujących daną nieruchomość do użytkowania i czerpania dochodów z tytułu jej funkcjonowania. Zakres wymaganych czynności będzie zróżnicowany w zależności od typu nabywanej nieruchomości oraz fizycznego jej zużycia (w przypadku nabywania nieruchomości na rynku wtórnym);
- Zarządzanie nieruchomością – zgodnie z przyjętym modelem biznesowym zarządzanie nieruchomościami będzie przekazywane przede wszystkim spółkom zależnym Emitenta, co



west real estate

S P Ó Ł K A A K C Y J N A

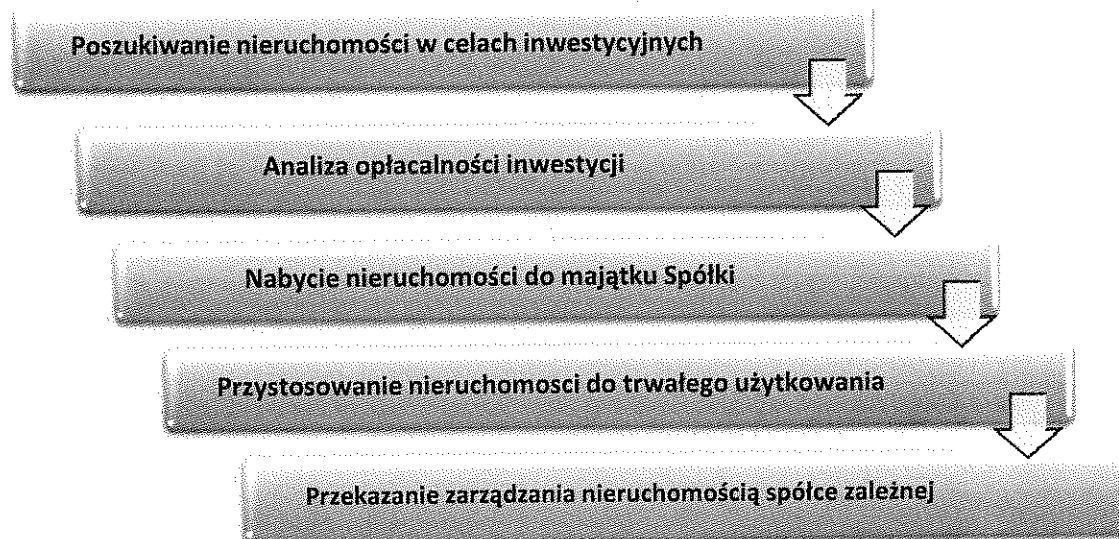
Roczne Sprawozdanie Zarządu WRE SA

Strona 10



pozwała na oddzielenie ryzyka operacyjnego od finansowego związanego z bieżącą działalnością Spółki.

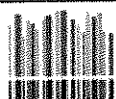
Schemat procesu inwestycyjnego:



Plany inwestycyjne

Spółka posiada sprecyzowane plany inwestycyjne. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu większość działań operacyjnych skupia się wokół realizowanych inwestycji, którymi są:

- Budowa od podstaw innowacyjnego Zakładu Unieszkodliwiania i Przetwarzania Odpadów Komunalnych. W ramach projektu na polski rynek wprowadzone zostaną najnowsze rozwiązania technologiczne w zakresie zastosowania opatentowanych systemów oczyszczania, gwarantujących maksymalne wykorzystanie surowców wtórnych. Projekt kładzie szczególny nacisk na minimalizację ilości odpadów trafiających na składowiska oraz promuje stosowanie energii ze źródeł odnawialnych. Inwestycja realizowana jest przez zależną od Emitenta Spółkę – West Real Estate sp. z o.o.
- Budowa nowoczesnego, profesjonalnie wyposażonego, wielofunkcyjnego hotelu w prestiżowej międzynarodowej sieci hotelowej. Projekt zakłada adaptację istniejącej części obiektu w celu stworzenia trzy/cztero gwiazdkowego kompleksu hotelowego. Hotel dysponował będzie pokojami jedno i dwuosobowymi oraz apartamentami. W hotelu zlokalizowana zostanie restauracja i kawiarnia, sala konferencyjno – szkoleniowa, sala bankietowa, centrum Fitness. W podziemiach hotelu znajdować się będzie parking dla gości hotelowych.





II. INFORMACJE O WYNIKACH EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

1. Opis zdarzeń o istotnym wpływie na działalność jednostki

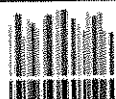
W okresie od 1 stycznia 2012 roku do dnia sporządzenia Sprawozdania w Spółce miały miejsce następujące wydarzenia o istotnym wpływie na jej sytuację gospodarczą, majątkową lub finansową:

W roku obrotowym do znaczących zdarzeń należy zaliczyć:

- 23 marzec 2012 r. – Zbycie ogółu praw i obowiązków wspólnika spółki zależnej – Maj Spółka Komandytowa.
- 23 marzec 2012 r. – Spółka objęła 60 udziałów o wartości nominalnej 100zł każdy, w spółce Krajowy System Zarządzania Energią Sp. z o.o., udziały stanowią 60% udziału w kapitale zakładowym
- 23 marzec 2012 r. – Spółka objęła 100 udziałów w wartości nominalnej 100zł każdy, w spółce Innovative Combustion Sp. z o.o., udziały stanowią 100% udziału w kapitale zakładowym
- 23 marzec 2012 r. – Podwyższenie kapitału zakładowego w West Real Estate Sp. z o.o. do wysokości 600.000,00zł.
- 27 kwiecień 2012 r. – Podjęcie uchwały o zmianie strategii rozwoju Spółki.
- 07 maj 2012 r. – Zależna spółka Emitenta zawarła umowę z biurem inżynierskim na wykonanie prac projektowych dla Zakładu Przekształcania Odpadów.
- 11 maja 2012 r. – Uprawomocnienie się decyzji środowiskowej.
- 27 czerwca 2012 r. – Powołanie nowych członków rady nadzorczej.
- 27 czerwca 2012 r. – Subskrypcja prywatna emisji akcji zwykłych na okaziciela serii G.

Zdarzenia, które miały miejsce po zakończeniu roku obrotowego 2012:

- 17 stycznia 2013 r. – Powołanie na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki dr inż. Henryka Karcza
- 17 stycznia 2013 r. – Podpisanie listu intencyjnego z partnerem Dalkia Polska SA
- 17 stycznia 2013 r. – Podpisanie listu intencyjnego z partnerem Dalkia Term Sp. z o.o.
- 21 luty 2013 r. – Udział w V Ogólnopolskiej Konferencji Termiczne Przekształcanie Odpadów
- 28 marzec 2013 r. – Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta
- 04 kwiecień 2013 r. – Podpisanie umowy o świadczenie usług prawnych
- 09 kwietnia 2013 r. – Udział w VIII konferencji Oświetlenie – sposoby zarządzania
- 11 czerwca 2013 r. – Udział w IV ogólnopolskim kongresie regionów





2. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki

Zarząd Spółki West Real Estate konsekwentnie realizuje przyjętą strategię rozwoju. W 2012 r. Spółka wygenerowała zysk netto na poziomie 1.006.849,76 tys. zł. Uzyskany wynik jest wyższy o ponad 20% w porównaniu z rokiem ubiegłym, co stanowi niepodważalny dowód dobrej kondycji finansowej West Real Estate S. A.

Spółka wykazuje prawidłową strukturę finansowania aktywów. Kapitał własny finansuje nie tylko aktywa trwałe, ale również aktywa obrotowe. Spółka wykazuje niski poziom zadłużenia (poniżej 10% sumy bilansowej). Dzięki pozyskanym kapitałom działalność Spółki przyniosła w roku 2012 istotny poziom dodatnich przepływów pieniężnych, co pozytywnie przyczyniło się do wzmocnienia poziomu płynności finansowej. Spółkę charakteryzuje prawidłowe zarządzanie w zakresie należności i zobowiązań bieżących.

Poprzez realizację strategii West Real Estate S.A. rok obrotowy 2013 powinien w ocenie Zarządu przynieść dalsze wzmocnienie standingu finansowego Spółki.

III. INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2012 ORAZ PLANACH NA ROK 2013

1. Sytuacja ogólna przedsiębiorstwa w 2012 r.

Rok 2012 był dla West Real Estate SA rokiem przełomowym, wyjątkowej pracy i ogromnego zaangażowania zmierzającej do pozyskania nowych partnerów dla planowanych inwestycji. Jest kluczowym krokiem do dalszego rozwoju zarówno Spółki, jak i tworzonej przez nią Grupy Kapitałowej.

2. Działania podjęte w obszarze promocji

W pierwszej połowie 2012 roku działalność Spółki w obszarze promocji jej usług oraz wizerunku związana była głównie z Termicznym Przetwarzaniem Odpadów. W tym celu podjęto szereg działań reklamowych oraz marketingowych nakierowanych na zwiększenie rozpoznawalności Spółki w otoczeniu branżowym. Ponadto, WRE SA uczestniczyła w wielu konferencjach, związanych głównie z tematyką innowacyjnej gospodarki odpadami.

3. Realizacja planów inwestycyjnych w roku 2012 oraz informacje o planach na rok 2013



west real estate

SPÓŁKA AKCYJNA

Roczne Sprawozdanie Zarządu WRE SA

Strona 13



Podstawowe plany inwestycyjne Spółki są elementem przyjętej strategii rozwoju, a ich realizacja rozpoczęta została w 2012 r. Jako dotychczasowe inwestycje należy traktować przede wszystkim zaangażowanie Spółki w działalność branży hotelarskiej.

IV. CZYNNIKI RYZYKA

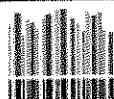
1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta

Ryzyko związane z celami strategicznymi

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

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

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





Opracowywane przez WRE S.A. systemy motywacyjne dla kluczowych pracowników mają za zadanie zwiększenie stopnia identyfikowania się kadry menedżerskiej ze Spółką, a tym samym zminimalizowanie ryzyka jej migracji.

Ryzyko związane z kadrą pracowniczą Hotelu

Utworzenie obiektu o charakterze hotelowym we Wrocławiu implikuje konieczność zatrudnienia dużej grupy wykwalifikowanych osób, gotowych do świadczenia usług na wysokim poziomie. Szczególnie pożądane będą osoby specjalizujące się w zabiegach z zakresu szeroko pojętej odnowy biologicznej, z uwagi na utworzenie przy hotelu usług Fitness & spa. W związku z powyższym mogą pojawić się problemy ze znalezieniem wykwalifikowanej kadry z uwagi na fakt, że wielu specjalistów w badanym zakresie wyjechało poza granice kraju w celach zarobkowych, w związku z czym podaż pracy w tym sektorze została ograniczona. Istnieje zatem ryzyko istotnego wydłużenia w czasie procesu rekrutacji na stanowiskach związanych ze świadczeniem usług SPA, co może opóźnić pełne rozpoczęcie działalności obiektu należącego do Spółki.

Emitent rozpocznie proces rekrutacji kadry pracowniczej jeszcze w trakcie finalizacji procesu inwestycyjnego, aby w momencie inauguracji funkcjonowania obiektu cała kadra pracownicza mogła zostać skompletowana.

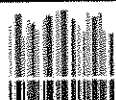
Ryzyko związane z podjęciem działalności w nowych segmentach rynku

Na dzień sporządzenia Raportu rocznego West Real Estate SA prowadzi działalność doradczą w branży hotelowej. Zgodnie ze strategią rozwoju zakres działalności Spółki rozszerzy się o rynek nieruchomości o charakterze komercyjnym. Brak doświadczenia Spółki w nowych segmentach rynku może oddziaływać na wydłużenie się w czasie procesu adaptacji Spółki do warunków panujących w poszczególnych sektorach, co z kolei może przełożyć się na osiągnięcie niższego, niż się pierwotnie spodziewano, poziomu rentowności w początkowej fazie podjętych przedsięwzięć.

Nawiązanie przez Spółkę bezpośredniej współpracy z grupą menedżerów specjalizujących się we wskazanych branżach, pozwoli Zarządowi Spółki na podejmowanie odpowiednich decyzji strategicznych zapewniających właściwą politykę zarządzania poszczególnymi obiektami, co powinno pozytywnie przełożyć się zarówno na stopień rozpoznawalności Spółki w poszczególnych branżach, jak i rentowność podejmowanych przedsięwzięć.

Ryzyko związane z sezonowością świadczonych usług hotelarskich

Działalność w branży hotelarskiej wiąże się z ryzykiem wystąpienia sezonowości generowanych przychodów ze sprzedaży. W okresie wiosenno-letnim, kiedy warunki atmosferyczne oraz klimat sprzyjają wypoczynkowi, następuje z reguły wzrost osiąganych przez dany obiekt przychodów ze sprzedaży. Z kolei przy niesprzyjającej aurze (przeważnie w okresie jesienno-zimowym)





zainteresowanie usługami ze strony odbiorców jest mniejsze, w związku z czym następuje spadek osiąganych przychodów.

Rozszerzenie zakresu świadczonych usług o Fitness & spa, organizacji konferencji pozwoli Spółce zminimalizować sezonowość prowadzonej działalności poprzez zwiększenie popytu na usługi hotelu, generowanego przez osoby zainteresowane, które to usługi świadczone są przez cały rok.

W rezultacie ryzyko obniżenia się wyników finansowych Spółki, wynikające z sezonowości usług hotelarskich, będzie minimalizowane poprzez świadczenie większej liczby usług dodatkowych i związany z tym wzrost przychodów ze sprzedaży.

Ryzyko związane z możliwością wystąpienia niskiego stopnia obłożenia hotelu

Przeprowadzenie inwestycji w obiekt o charakterze hotelowym wiąże się z ryzykiem wystąpienia niedostatecznego zainteresowania ze strony odbiorców świadczonymi usługami. Zaistniała sytuacja implikuje z kolei osiąganie niskich wartości wskaźnika obłożenia hotelu, który ma bezpośredni wpływ na wysokość generowanych przez obiekt przychodów. W rezultacie wyniki finansowe z działalności hotelu mogą osiągnąć niższe wartości niż pierwotnie zakładano.

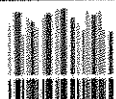
Rozszerzając zakres świadczonych usług o Fitness & spa, konferencje w istotny sposób zwiększy atrakcyjność obiektu. Zdefiniowane czynniki mogą z kolei oddziaływać na wzrost stopnia obłożenia hotelu i związaną z tym poprawę generowanych wyników finansowych.

2. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność

Ryzyko zmiany sytuacji makroekonomicznej

Działalność West Real Estate SA uzależniona jest od aktualnie panującej sytuacji makroekonomicznej w gospodarce Polski oraz krajów UE. Na rentowność prowadzonej przez Spółkę działalności wpływa m.in. tempo wzrostu gospodarczego, poziom inwestycji przedsiębiorstw, czy też polityka fiskalna oraz monetarna państwa. Wszystkie wyszczególnione czynniki mają wpływ na wysokość przychodów i wyników finansowych osiąganych przez Spółkę oraz mogą także oddziaływać na realizację zdefiniowanych celów strategicznych. Aktualnie panująca koniunktura gospodarcza sprzyja podejmowaniu inwestycji o dłuższym horyzoncie czasowym, w szczególności dotyczących nabywania nieruchomości, z racji faktu że można je nabyć po relatywnie niższej cenie. Nie jest jednakże możliwe wykluczenie pogorszenia się koniunktury gospodarczej w horyzoncie krótko- lub średnioterminowym, co z kolei mogłoby mieć negatywny wpływ na kształtowanie się popytu konsumpcyjnego oraz prowadzoną przez Emitenta działalność gospodarczą.

Aby ograniczyć negatywny wpływ wskazanych ryzyk, w przyjętej strategii rozwoju West Real Estate SA planuje dywersyfikację prowadzonej działalności na niezależne od siebie branże (Utylizacja Odpadów Komunalnych oraz Hotelarska), co z kolei zapewnia zróżnicowanie źródeł przychodów.





Ryzyko zmiany otoczenia prawnego, w tym zmiany przepisów podatkowych

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

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

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

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

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

Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych na rynku hotelarskim

Stopień konkurencyjności na rynku hotelarskim uzależniony jest przede wszystkim od atrakcyjności turystycznej danego regionu oraz zakresu oferowanych przez poszczególne obiekty





usług. Istnieje zatem ryzyko, że wraz z rozwojem turystyki, będą pojawiać się kolejne obiekty świadczące usługi na zbliżonym poziomie cenowym oraz o podobnej jakości. Zaistniała sytuacja może z kolei powodować zmniejszenie się liczby gości hotelu Spółki, co przełoży się na spadek osiąganych przez nią wyników finansowych.

W momencie inauguracji działalności przez hotel we Wrocławiu, Spółka zamierza przeprowadzić szereg działań promocyjnych służących zwiększeniu rozpoznawalności wśród potencjalnych klientów zarówno obiektu, jak i okolicy, w której nieruchomość jest zlokalizowana. Ponadto zakres usług oferowanych przez hotel nie będzie ograniczać się wyłącznie do noclegów, ale, jak już wspomniano, uwzględnić będzie kompleksową usługę fitness. W rezultacie odpowiednia promocja w połączeniu z zakresem świadczonych usług mają za zadanie wyróżniać hotel Spółki na tle konkurencji.

Ryzyko związane z warunkami pogodowymi

Intensywność świadczenia przez Spółkę usług o charakterze hotelarskim będzie uzależniona po części od aktualnie panujących warunków atmosferycznych, które są podstawową determinantą podejmowania decyzji o miejscu wypoczynku. W razie długotrwałego pogorszenia się warunków pogodowych część ludności może nie zdecydować się na wyjazd turystyczny, w związku z czym spodziewane przychody Spółki mogą osiągnąć mniejszą wartość, niż pierwotnie zakładano.

Ryzyko to będzie jednak minimalizowane poprzez stworzenie systemu rezerwacji miejsc, poprzedzonego płatnościami zaliczkowymi oraz umożliwienie korzystania z usług Fitness & Spa, które to usługi nie będą zależne w żadnym stopniu od aktualnej aury. Należy przy tym zaznaczyć, że obiekt we Wrocławiu służyć będzie tzw. turystyce biznesowej i w mniejszym stopniu weekendowej, a także organizacji oprawy imprez okolicznościowych.

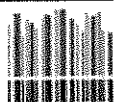
3. Czynniki związane z rynkiem kapitałowym oraz papierami wartościowymi Spółki

Ryzyko zawieszenia oraz wykluczenia z alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect

Zgodnie z §11 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, GPW jako organizator Alternatywnego Systemu w sytuacjach ściśle określonych w Regulaminie ASO może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące.

Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami:

- Na wniosek emitenta,
- Jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- Jeżeli Emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie,
- Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych,
- W przypadku niewykonania przez Emitenta obowiązków określonych w rozdziale V Regulaminu ASO



west real estate

SPÓŁKA AKCYJNA

Roczne Sprawozdanie Zarządu WRE SA

Strona 18



Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta, dla którego podmiot ten wykonuje obowiązki Autoryzowanego Doradcy, jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwa obrotu w alternatywnym systemie lub interes uczestników tego obrotu.

Ponadto zgodnie z §20 ust. 3 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, GPW jako Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta w przypadku:

- rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Animatorem Rynku przed upływem 2 lat licząc od dnia pierwszego notowania instrumentów finansowych Emitenta na rynku kierowanym zleceniami lub
- zawieszenia prawa do działania Animatora Rynku, lub wykluczenia go z tego działania, do czasu zawarcia i wejścia w życie nowej umowy z Animatorem Rynku albo Market Makerem. Przy czym w przypadku zawarcia umowy z Market Makerem wznowienie notowań może nastąpić wyłącznie na rynku kierowanym cenami.

Podobnie zgodnie z §21 ust. 2 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu GPW jako Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta w przypadku:

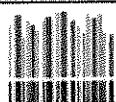
- rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Market Makerem na rynku kierowanym cenami lub
- zawieszenia prawa do działania Market Makera, lub wykluczenia go z tego działania,

do czasu zawarcia i wejścia w życie nowej umowy z Market Makerem albo umowy z Animatorem Rynku. Przy czym w przypadku zawarcia umowy z Animatorem Rynku wznowienie notowań może nastąpić wyłącznie na rynku kierowanym zleceniami, w systemie notowań określonym przez Organizatora Alternatywnego Systemu.

Zawieszenie obrotu instrumentami finansowymi Spółki może również nastąpić na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów. Zawieszenie obrotu tymi instrumentami finansowymi nie może być dłuższe niż miesiąc.

Zgodnie z §12 tego Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta.





Obligatoryjnie wykluczane są z alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect instrumenty finansowe emitenta w następujących sytuacjach:

- gdy wynika to wprost z przepisów prawa,
- gdy zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona, lub
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów oraz
- po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, GPW może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi. W takiej sytuacji zawieszenie obrotu może trwać dłużej niż 3 miesiące.

Ponadto na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego organizator alternatywnego systemu obrotu wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Ponadto zgodnie z §16 ust. 1 pkt 2 i 3 Regulaminu ASO, jeżeli emitent nie wykonuje obowiązków określonych w rozdziale V Regulaminu ASO Organizator Alternatywnego Systemu może:

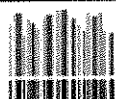
- zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta w alternatywnym systemie,
- wykluczyć instrumenty finansowe emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

W przypadku, gdy decyzja o zawieszeniu instrumentów finansowych emitenta jest wydawana jako sankcja za niewykonywanie przez emitenta obowiązków określonych w Regulaminie ASO, okres zawieszenia obrotu może trwać dłużej niż 3 miesiące.

Na podstawie decyzji Komisji Nadzoru Finansowego, w przypadku gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, organizator alternatywnego systemu obrotu wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

W świetle pojawiających się wątpliwości interpretacyjnych, co do treści Regulaminu ASO oraz załączników do niego oraz braku ugruntowanej praktyki, Emitent nie może zagwarantować, iż powyżej opisane sytuacje nie będą miały miejsca w odniesieniu do jego instrumentów finansowych.

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



west real estate

SPÓŁKA AKCYJNA

Roczne Sprawozdanie Zarządu WRE SA

Strona 20



Spółka notowana na rynku NewConnect ma status spółki publicznej w rozumieniu ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. Z tego powodu Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć na Spółkę kary administracyjne za nienależyte wykonywanie lub niewykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa, a w szczególności obowiązków wynikających z ustawy o ofercie publicznej i ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.

W szczególności na Emitenta mogą zostać nałożone kary wynikające z art. 172-176a ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. KNF może nałożyć karę pieniężną na emitenta za niewykonanie obowiązków informacyjnych określonych w ustawie. Jednocześnie sankcje administracyjne mogą zostać nałożone przez KNF na podstawie art. 96 i art. 97 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

W przypadku nałożenia kary z któregośkolwiek ze wskazanych przepisów prawa, obrót papierami wartościowymi Emitenta może stać się utrudniony bądź niemożliwy.

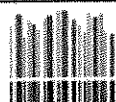
Ryzyko wahań kursu i ograniczonej płynności akcji Emitenta

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

Ryzyko związane z kolejnymi emisjami akcji i pozyskiwaniem środków finansowych

Pełny plan inwestycyjny Spółki wymaga pozyskania środków finansowych w wysokości blisko 60 mln zł. W związku z powyższym Emitenta zamierza w przyszłości dokonać podwyższeń kapitału zakładowego Spółki, z których to zamierza pozyskać część środków wymaganych do realizacji założonych celów. Na podstawie powyższego istnieje ryzyko, że w wyniku wystąpienia nieprzewidzianych okoliczności Spółka nie uzyska całości wymaganych środków finansowych lub będzie musiała przeprowadzić dodatkową emisję akcji. Niepozyskanie nowych źródeł finansowania, w przypadku gdy Emitent wykorzysta dotychczas posiadane kapitały finansowe, mogłoby wpłynąć na spowolnienie tempa rozwoju Emitenta.

Ryzyko związane z wpływem większościowego akcjonariusza na Spółkę



west real estate

SPÓŁKA AKCYJNA

Roczne Sprawozdanie Zarządu WRE SA

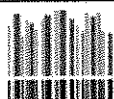
Strona 21



Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania głównym akcjonariuszem Spółki jest Pani Elisabeth Pedzik, pełniąca funkcję Przewodniczącej Rady Nadzorczej, która bezpośrednio posiada 9.220.000 akcji stanowiących 92,20% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniających do wykonania 94,1% wszystkich głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W związku z powyższym wpływ większościowego akcjonariusza na działalność Emitenta jest więc znacznie większy niż pozostałych akcjonariuszy, w szczególności w związku z art. 415 oraz art. 416 k.s.h. i rodzi to ryzyko, że pozostali akcjonariusze nie będą w stanie wpływać na sposób zarządzania i funkcjonowania Spółki.

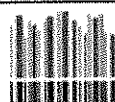
V. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE „DOBRYCH PRAKTYK SPÓŁEK NOTOWANYCH NA NEW CONNECT”

LP.	DOBRA PRAKTYKA	TAK/NIE/NIE DOTYCZY	KOMENTARZ
1.	Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki i interaktywny dostęp do informacji. Spółka, korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej, umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.	TAK z zastrzeżeniem	Spółka prowadzi przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, jednakże nie przewiduje się transmitowania obrad WZ z wykorzystaniem sieci Internet, jak również rejestrowania przebiegu tych obrad. Powyższe podyktowane jest wysokimi kosztami realizacji takiej transmisji. Jednocześnie Zarząd rozważy wdrożenie powyższego mechanizmu, jeżeli akcjonariusze Spółki zgłoszą takie zapotrzebowanie.
2.	Spółka powinna zapewnić efektywny dostęp do informacji niezbędnych do oceny sytuacji i perspektyw spółki oraz sposobu jej funkcjonowania.	TAK	
3.	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:		
	3.1. podstawowe informacje o spółce i jej działalności (strona startowa),	TAK	
	3.2. opis działalności emitenta ze wskazaniem rodzaju działalności, z której emitent uzyskuje najwięcej przychodów,	TAK	
	3.3. opis rynku, na którym działa emitent,	TAK	



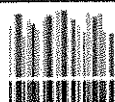


wraz z określeniem pozycji emitenta na tym rynku,		
3.4. życiorysy zawodowe członków organów spółki,	TAK	
3.5. powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki,	TAK	
3.6. dokumenty korporacyjne spółki,	TAK	
3.7. zarys planów strategicznych spółki,	TAK	Strategia działalności Spółki zawarta jest w Dokumencie Informacyjnym. W przypadku jej zmiany lub aktualizacji stosowne informacje będą przekazywane w formie raportów bieżących oraz raportów okresowych.
3.8. opublikowane prognozy wyników finansowych na bieżący rok obrotowy, wraz z założeniami do tych prognoz oraz korektami do tych prognoz (w przypadku gdy emitent takie publikuje),	NIE DOTYCZY	
3.9. strukturę akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem głównych akcjonariuszy oraz akcji znajdujących się w wolnym obrocie,	TAK	
3.10. dane oraz kontakt do osoby, która jest odpowiedzialna w spółce za relacje inwestorskie oraz kontakty z mediami,	TAK	
3.11. (skreślone)		
3.12. opublikowane raporty bieżące i okresowe,	TAK	
3.13. kalendarz zaplanowanych dat publikacji finansowych raportów okresowych, dat walnych zgromadzeń, a także spotkań z inwestorami i analitykami oraz konferencji prasowych,	TAK	



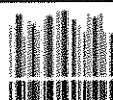


3.14. informacje na temat zdarzeń korporacyjnych, takich jak wypłata dywidendy, oraz innych zdarzeń skutkujących nabyciem lub ograniczeniem praw po stronie akcjonariusza, z uwzględnieniem terminów oraz zasad przeprowadzania tych operacji. Informacje te powinny być zamieszczane w terminie umożliwiającym podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych,	TAK	
3.15. (skreślony)		
3.16. pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania,	NIE	Z uwagi na ochronę interesów Emitenta, a w szczególności na poufność informacji dotyczących obrad Walnego Zgromadzenia, Spółka nie będzie zamieszczała takich informacji, chyba że wypełniać będą one przesłanki istotnej informacji.
3.17. informację na temat powodów odwołania walnego zgromadzenia, zmiany terminu lub porządku obrad wraz z uzasadnieniem,	TAK	
3.18. informację o przerwie w obradach walnego zgromadzenia i powodach zarządzenia przerwy,	TAK	
3.19. informacje na temat podmiotu, z którym spółka podpisała umowę o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy ze wskazaniem nazwy, adresu strony internetowej, numerów telefonicznych oraz adresu poczty elektronicznej Doradcy,	TAK	
3.20. Informację na temat podmiotu, który pełni funkcję animatora akcji emitenta,	TAK	
3.21. dokument informacyjny (prospekt emisyjny) spółki, opublikowany w ciągu ostatnich 12 miesięcy,	TAK	
3.22. (skreślony)		



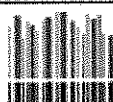


	Informacje zawarte na stronie internetowej powinny być zamieszczane w sposób umożliwiający łatwy dostęp do tych informacji. Emitent powinien dokonywać aktualizacji informacji umieszczanych na stronie internetowej. W przypadku pojawienia się nowych, istotnych informacji lub wystąpienia istotnej zmiany informacji umieszczanych na stronie internetowej, aktualizacja powinna zostać przeprowadzona niezwłocznie.	TAK	
4.	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową, według wyboru emitenta, w języku polskim lub angielskim. Raporty bieżące i okresowe powinny być zamieszczane na stronie internetowej co najmniej w tym samym języku, w którym następuje ich publikacja zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta.	TAK	
5.	Spółka powinna prowadzić politykę informacyjną ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb inwestorów indywidualnych. W tym celu Spółka, poza swoją stroną korporacyjną powinna wykorzystywać indywidualną dla danej spółki sekcję relacji inwestorskich znajdującą na stronie www.GPWInfoStrefa.pl .	TAK	
6.	Emitent powinien utrzymywać bieżące kontakty z przedstawicielami Autoryzowanego Doradcy, celem umożliwienia mu prawidłowego wykonywania swoich obowiązków wobec emitenta. Spółka powinna wyznaczyć osobę odpowiedzialną za kontakty z Autoryzowanym Doradcą.	TAK	
7.	W przypadku, gdy w spółce nastąpi zdarzenie, które w ocenie emitenta ma istotne znaczenie dla wykonywania przez Autoryzowanego Doradcę swoich obowiązków, emitent niezwłocznie powiadamia o tym fakcie Autoryzowanego Doradcę.	TAK	
8.	Emitent powinien zapewnić Autoryzowanemu Doradcy dostęp do	TAK	



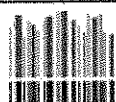


	wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do wykonywania obowiązków Autoryzowanego Doradcy.		
9.	Emitent przekazuje w raporcie rocznym:		
	9.1. informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków zarządu i rady nadzorczej,	NIE	Z uwagi na charakter tajemnicy handlowej wynikającej ze stosunku umownego, Spółka nie zamierza publikować informacji o wynagrodzeniach członków zarządu i rady nadzorczej
	9.2. informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymywanego od emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie.	NIE	Z uwagi na charakter tajemnicy handlowej wynikającej ze stosunku umownego pomiędzy Emitentem a Autoryzowanym Doradcą, Spółka nie zamierza publikować informacji o wynagrodzeniu Autoryzowanego Doradcy.
10.	Członkowie zarządu i rady nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia.	TAK	
11.	Przynajmniej 2 razy w roku emitent, przy współpracy Autoryzowanego Doradcy, powinien organizować publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami i mediami.	NIE	Obecnie Emitent nie przewiduje organizowania odrębnych spotkań dedykowanych kontaktom z mediami, inwestorami lub analitykami. Niemniej jednak Spółka zamierza aktywnie uczestniczyć w inicjatywach organizacji rynku kapitałowego, które takie kontakty umożliwiają (np. konferencja Profesjonalny Inwestor).
12.	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie emisji akcji z prawem poboru powinna precyzować cenę emisyjną albo mechanizm jej ustalenia lub zobowiązać organ do tego upoważniony do ustalenia	TAK	





	jej przed dniem ustalenia prawa poboru, w terminie umożliwiającym podjęcie decyzji inwestycyjnej.		
13.	Uchwały walnego zgromadzenia powinny zapewniać zachowanie niezbędnego odstępu czasowego pomiędzy decyzjami powodującymi określone zdarzenia korporacyjne a datami, w których ustalane są prawa akcjonariuszy wynikające z tych zdarzeń korporacyjnych.	TAK	
13a	W przypadku otrzymania przez Zarząd emitenta od akcjonariusza posiadającego co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce, informacji o zwołaniu przez niego nadzwyczajnego walnego zgromadzenia w trybie określonym w art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych, Zarząd emitenta niezwłocznie dokonuje czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku upoważnienia przez sąd rejestrowy akcjonariuszy do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia na podstawie art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych.	TAK	
14.	Dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy powinny być tak ustalone, aby czas przypadający pomiędzy nimi był możliwie najkrótszy, a w każdym przypadku nie dłuższy niż 15 dni roboczych. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga szczegółowego uzasadnienia.	TAK	
15.	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie wypłaty dywidendy warunkowej może zawierać tylko takie warunki, których ewentualne ziszczenie nastąpi przed dniem ustalenia prawa do dywidendy.	TAK	
16.	Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. Raport miesięczny powinien zawierać co	NIE	Z uwagi na specyfikę działalności Emitenta, jak również na obowiązek publikacji raportów





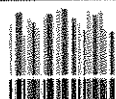
	najmniej: • informacje na temat wystąpienia tendencji i zdarzeń w otoczeniu rynkowym emitenta, które w ocenie emitenta mogą mieć w przyszłości istotne skutki dla kondycji finansowej oraz wyników finansowych emitenta, • zestawienie wszystkich informacji opublikowanych przez emitenta w trybie raportu bieżącego w okresie objętym raportem, • informacje na temat realizacji celów emisji, jeżeli taka realizacja, choćby w części, miała miejsce w okresie objętym raportem, • kalendarz inwestora, obejmujący wydarzenia mające mieć miejsce w nadchodzącym miesiącu, które dotyczą emitenta i są istotne z punktu widzenia interesów inwestorów, w szczególności daty publikacji raportów okresowych, planowanych walnych zgromadzeń, otwarcia subskrypcji, spotkań z inwestorami lub analitykami, oraz oczekiwany termin publikacji raportu analitycznego.		kwartalnych, Spółka nie przewiduje publikowania raportów miesięcznych, których wartość informacyjna w znacznym stopniu pokrywa się z zakresem informacyjnym raportów bieżących i okresowych.
16a	W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego w Załączniku Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu ("Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect") emitent powinien niezwłocznie opublikować, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informację wyjaśniającą zaistniałą sytuację.	TAK	
17.	(skreślony)		

Sprawozdanie Zarządu z działalności West Real Estate S.A. za rok 2012 przedkłada Zarząd w składzie:

PREZES ZARZĄDU

dr Henryk Karcz

dr inż. Henryk Karcz – Prezes Zarządu



west real estate

SPÓŁKA AKCYJNA

Roczne Sprawozdanie Zarządu WRE SA

Strona 28

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO Za rok 2012 „West Real Estate-S.A

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

„West Real Estate -S.A. 54-618 Wrocław ul Przedświt 11/1 .Sąd Rejonowy we Wrocławiu dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego-Nr w rejestrze 0000344257

Czas trwania jednostki-nieograniczony

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

- 2) **Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem.**

Jednostka prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2012 rozpoczynający się 01.01.2012r i kończący się 31.12.2012r

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

W bieżącym roku obrotowym (okresie sprawozdawczym) w skład jednostki nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego, jednostka nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.

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

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

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

W roku obrotowym nie było połączenia spółek.

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

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki.

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w układzie. porównawczym

Sporządzenie rachunku przepływów pieniężnych-metoda pośrednia.

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

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.

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 3,5 tysiąca 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 Dz. U. z 2001 r. Nr 149, poz. 1674)

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

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 wymagającej zapłaty

Opole 04.05.2013 r

Sporządził: Małgorzata Tul

Małgorzata Tul

BIURO RACHUNKOWE
Małgorzata Tul
Suchy Bór, ul. Słoneczna 4
46-083 Chrzęstowice
Biuro - Opole, ul. Tyngwiec 7C
NIP 753 231 2583, tel. (0-77) 456 89 10

Zatwierdził
PREZES ZARZĄDU

dr Henryk Karas



west real estate

West Real Estate S.A.
ul. Przedświt II/1
54-618 Wrocław
NIP: 7532312583; KRS: 0000344267
tel. +48713742311; fax: +48713495536
www.westrealestate.pl

WEST REAL ESTATE S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

za rok 2012

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

	2011	% udziałów w kapitale spółki	2012	% udziałów w kapitale spółki
Inwestycje długoterminowe, ogółem	220 500,00	x	220 500,00	x
W jednostkach powiązanych w tym:	205 500,00	x	205 500,00	x
- spółka komandytowa Maj	37 500,00	93,75%	0,00	0,00%
- Innovative Combustion sp.o.o.	0,00	0,00%	6 000,00	60,00%
- Sylyx Bussines consulting Sp. z o.o.	150 000,00	100,00%	150 000,00	100,00%
- Westeraestate sp. z o.o.	8 000,00	80,00%	480 000,00	80,00%
- Super West Hotele sp. z o.o.	10 000,00	100,00%	0,00	0,00%
- Krajowy System Zarządzania Energia			10 000,00	100,00%
w pozostałych jednostkach	15 000,00	x	15 000,00	x
- Wasteco sp. z o.o.	15 000,00	0,00%	15 000,00	30,00%

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

Tabela ruchu środków trwałych

Tabela 1

nazwa grupy składników majątku trwałego	wartość nabycia / koszt wytworzenia					stan na ostatni dzień roku obrotowego
	stan na pierwszy dzień roku obrotowego	aktualizacja a	przychody	przemieszczenia a (plus, minus)	rozchody	
1	2	3	4	5	6	7
grunty	1 283 540,70	0,00	0,00	0,00	0,00	1 283 540,70
budynki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
budowle	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
maszyny i urządzenia	23.948,76	0,00	1 500,00	0,00	0,00	25.448,76
środki transportu	560.050,36	0,00	0,00	3.959,12	360.050,36	203.959,12
inne środki trwałe	18.145,87	0,00	10.300,00	0,00	0,00	28.445,87

razem	1 885.685,69	0,00	11.800,00	3.959,12	360.050,36	1 541.394,45
-------	--------------	------	-----------	----------	------------	--------------

Zmiany w amortyzacji środków trwałych

Tabela 1a

Umorzenie/amortyzacja						Wartość netto		
Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Aktualizacja	Amortyzacja za rok	Przemieszczenia (plus, minus)	Inne zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na ostatni dzień roku obrotowego	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
8	9	10	11	12	13	14	15	16
							1.283.540,70	1.283.540,70
12.077,20		5.941,85				18.019,05	11.871,56	7.429,71
72.001,65		100.602,25				100.593,82		103.365,30
18.145,87		4.945,00			72.010,08	23.090,87	488.048,71	
102.224,72	0,00	111.489,10	0,00	0,00	72.010,08	141.703,74	1.783.460,97	5.355,00
								1.399.690,71

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.

Szacunkowa wartość wydzierżawianej nieruchomości wynosiła 9.000.000,00 zł-

Wartość ta dotyczy wynajmowanej stacji paliw w Okmianach.

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 31.12.2012 r. wynosił 6 000 000 PLN (sześć milionów złotych) i dzielił się na 6 000 000 (sześć milionów) akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN (jeden złoty) za każdą akcję.

Powyższe akcje wyemitowano w 6 seriach:

Lp.	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju			Wartość nominalna akcji	Wartość akcji	uwagi
		zwykłe	uprzywilejowane	inne			
1	Seria A		925000		1,00	925 000,00	imienne, każda akcja daje 2 głosy na WZ
2	Seria B	925 000			1,00	925 000,00	na okaziciela
3	Seria C		650000		1,00	650 000,00	imienne, każda akcja daje 2 głosy na WZ
4	Seria D		2000000		1,00	2 000 000,00	imienne, każda akcja daje 2 głosy na WZ
5	Seria E	1 000 000			1,00	1 000 000,00	na okaziciela

6	Seria F	500 000			1,00	500 000,00	na okaziciela
	Ogółem	242 5000	3 575 000,00	0,00	x	6 000 000,00	

W roku 2012 wyemitowano serię akcji G- w ilości 4 000 000,00 zł o wartości nominalnej 1 zł- akcje do dnia 31.12.2012 r nie zostały zarejestrowane w Krs.

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 1.029.786,66 zł proponujemy przekazać na kapitał zapasowy.

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

Nie tworzone rezerw

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

Nie dokonywano odpisów

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

Zobowiązania	Okres wymagalności								Razem	
	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	stan na									
	początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku
1. Wobec jednostek powiązanych:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług										
b) inne	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek:	489 338,42	923 355,21	341 766,60	0,00	138 452,53	0,00	0,00	0,00	969 557,55	923 355,21
a) kredyty i pożyczki	133 332,00	525 598,33	177 780,00	0,00	0,00				311 112,00	525 598,33
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00							0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	81 993,30	0,00	163 986,60	0,00	138 452,53	0,00			384 432,43	0,00
d) z tytułu dostaw i usług	194 806,75	206 173,54	0,00		0,00		0,00		194 806,75	206 173,54
e) zaliczki otrzymane na dostawy		0,00							0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe		0,00							0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	79 206,43	189 496,10	0,00		0,00		0,00		79 206,43	189 496,10
h) z tytułu wynagrodzeń		2 087,24							0,00	2 087,24
i) inne	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	0,00
RAZEM	489 338,42	923 355,21	341 766,60	0,00	138 452,53	0,00	0,00	0,00	969 557,55	923 355,21

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

Tytuły	Stan na	
	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
1. Ogółem rozliczenia międzyokresowe w tym:	496 282,51	2 441 905,56
Koszty poniesione na przyszłe okresy sprawozdawcze-inne	14 342,70	11 676,06
koszty opłat telefonicznych-na rok 2011	-9,14	0,00
Opłacone przez jednostkę (z góry za przyszłe lata) czynsze z tytułu wynajmowania pomieszczeń	585 367,09	2 430 229,50
prenumerata 2012r	92,85	0,00
Koszty poniesione dotyczące wejścia na GPW	0,00	0,00
ubezpieczenia -polis	2 407,50	0,00
Koszty Leasingu Operacyjnego	54 343,63	0,00
3. Ogółem rozliczenia międzyokresowe nie stanowiących należności i zobowiązań, w tym:	94 500,00	68 000,00
- dzierżawa obiektu stanowiąca zobowiązanie roku 2012-nie fakturowana w roku 2012	3 000,00	3 000,00
- dzierżawa obiektu stanowiąca należność roku 2013	91 500,00	135 000,00
- usługi obce nie stanowią zobowiązań roku 2012		-70000

Rozliczenia międzyokresowe inne w kwocie 11 676,06 zł - są to :

- poniesione koszty dotyczące następnych okresów sprawozdawczych, w celu zawarcia umów franczyzowych, rozliczenie ich nastąpi w momencie zawarcia umów - w wysokości 7.898,26 zł
- koszty prowizji od kredytu obrotowego obejmującego okres umowy –w wysokości 3.777,80 zł

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

Zobowiązania takie w okresie sprawozdawczym w jednostce nie występowały

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

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

2. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1/ Struktura rzeczowa / rodzaje działalności / i terytorialną / kraj, export / przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż ogółem za		W tym na eksport za	
	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy
Usług, w tym:			0,00	0,00
- dzierżawa koparki	36 000,00	27 000,00	0,00	0,00
- dzierżawa restauracji	46 500,00	54 000,00	0,00	0,00
- dzierżawa stacji paliw	420 000,00	540 000,00	0,00	0,00
- dzierżawa miejsca Multplay	104 812,83	40,00	0,00	0,00
- pozostałe usługi	30 000,00	950 000,00	0,00	0,00
RAZEM	637 312,83	1 571 040,00	0,00	0,00

2/ Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W okresie sprawozdawczym jednostka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

3/ Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Brak takiej pozycji w rachunku zysków i strat za bieżący i poprzedni rok obrotowy.

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

Nazwa	Dane za rok bieżący
Zysk /strata/ brutto	1 286 451,66
Różnice pomiędzy zyskiem /strata/ brutto a podstawą opodatkowania	-346 704,95
a/ przychody, które zgodnie z przepisami podatkowymi nie są zaliczane do dochodu do opodatkowania /zmniejszenie dochodu do opodatkowania/:	418 893,00
-naliczone odsetki do zapłaty w latach następnych	418 893,00
b/ koszty i straty nie uznawane przez przepisy podatkowe za koszty uzyskania przychodu	132 441,58

/zwiększenie dochodu do opodatkowania/	
-amortyzacja podatkowa samochodu pow 20 tys euro-WRE	23 962,47
-niezapł zus płatnika w roku 2012	3 733,20
-amortyzacja samochodu-leasing	60 008,40
-odsetki leasing	2 048,19
-pozostałe koszty nkup, ubezpieczenie sam pow 20 tys euro	17 677,97
-odsetki budżetowe i nkup	25 011,35
c/ inne zwiększenia /zmniejszenia/ dochodu do opodatkowania przewidziane przepisami podatkowymi.	60 253,53
-koszty opłat leasingu operacyjnego	60 253,53
Zysk /strata/ brutto po korektach z tytułu trwałych różnic.	939 746,71
Podstawa opodatkowania	939 746,71
Podatek dochodowy-część bieżąca	178 552,00
Podatek dochodowy -część odroczone	78 417,00
Zysk / strata netto	1 029 482,66

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

Nie dotyczy jednostki

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

Nie dotyczy jednostki

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

a) Nakłady na środki trwałe w budowie :

Jednostka poniosła koszty w wysokości 40.425,09 zł

b) Nakłady na aktywa trwałe (Środki trwałe)

Nakłady na aktywa trwałe w roku 2012 wynosiły 15.759,12 zł w tym :

-11.800,00 zł zakup komputerów i urządzeń biurowych

- 3.959,12 zł modernizacja środka transportu

Nie dokonywano nakładów na ochronę środowiska

C) Planowane nakłady na rok 2013 to :

- Nakłady na budowę hotelu w Barcinku k/Jeleniej Góry w wysokości 2.000.000,00 zł

9/ Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych z podziałem na losowe i pozostałe.

Zyski i straty nadzwyczajne w roku obrotowym i poprzedzającym w jednostce nie wystąpiły.

10/ Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych

Nie wystąpił.

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

Nie dotyczy- prezentacja w PLN.

3. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	2011	2012
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	-283.863,37	206 299,50
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-629 278,53	230 249,07
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-III)	1 032 816,02	-1 505 311,76
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	119 674,12	-1 068 843,19

Jednostka sporządza rachunek przepływów metoda porównawczą

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

Zawarta w roku 2010 umowa dzierżawy stacji paliw w Okmianach na okres 8 lat, celem zawarcia tej umowy było zabezpieczenie możliwości wynajmu a tym samym czerpania korzyści z jej Wynajmu. Kaucja została oprocentowana w wysokości 10 % w skali rocznej, co w znacznym stopniu urealni wartość przekazanych środków.

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 2012 był zatrudniony 1 pracownik administracyjny.

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

Ani Zarząd ani 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 sprawozdania finansowego w wysokości 15.000,00 zł (netto).

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

W marcu 2012 spółka zbyła całość udziałów w Maj-Spółka Komandytowa, oraz w Super West Hotele sp.o.o.

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

W roku 2013 spółka rozpoczęła działania w kierunku budowy hotelu we Wrocławiu,

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

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

6. INFORMACJE O :

1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach ,które nie podlegają konsolidacji

Brak wspólnych przedsięwzięć

2/ Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi :

a) Przychody i koszty działalności podstawowej z podmiotami powiązanymi :

brak takich zdarzeń gospodarczych w roku 2012

b) Stan rozrachunków na dzień 31.12.2012 rok

- brak rozrachunków z działalności podstawowej

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

-Maj –spółka Komandytowa –przychody z dzierżawy restauracji we Wrzosekach i Okmianach 13.500,00 zł

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

Spółka	Adres	% posiadanych udziałów	zysk w 2012
Innovative Combustion sp.o.o.	54-618 Wrocław ul. Przedświt 11/1	60,00%	-4 630
Sylyx Bussines Consulting sp. z o.o.	54-618 Wrocław ul. Przedświt 11/1	100,00%	4 276
West Real Estate sp. z o.o.	54-618 Wrocław ul. Przedświt 11/1	80,00%	-21 51
Krajowy System Zarządzania Energią-sp.zo.o.	54-618 Wrocław ul. Przedświt 11/1	100,00%	-1 06

Wasteco- sp.z o.o.-jednostka posiada 100 % udziałów, jednakże nie otrzymano dokumentacji związanej z rozliczeniem wyniku finansowego.

4) Jednostka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej

- West Real Estate S.A – z siedzibą we Wrocławiu ul Przedświt 11/1 54-618 Wrocław

7) INFORMACJE O POŁĄCZENIU JEDNOSTEK:

Nie dotyczy

Załączniki :

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

Wszystkie informacje zostały zawarte powyżej

Data sporządzenia: Opole 04.05.2013r.

Sporządził:

Małgorzata Tul

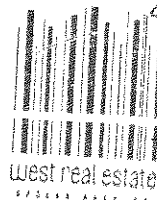
BIURO RACHUNKOWE
Małgorzata Tul
Suchy Bór, ul. Słoneczna 4
46-053 Chrzastowice
Biuro - Opole, ul. Tyśiąclecia 7C
NIP 764 246 13 51, tel. (0-77) 458 88 1r

Tul Małgorzata

Zatwierdził:

PREZES ZARZĄDU

dr Henryk Karca



West Real Estate S.A.

ul. Przedświt II/1

54-618 Wrocław

NIP: 7532312583; KRS: 0000344257

tel. +48713742311; fax +48713495536

www.westrealestate.pl

Nazwa i adres

jednostki sprawozdawczej

Westrealestate-Spółka Akcyjna

ul. Przedświt 11/1

54-618 Wrocław

NIP : 753-231-25-83

Numer identyfikacyjny REGON

160101435

Adresat

Urząd Skarbowy Wrocław-Fabryczna

BILANS

na dzień 31.12.2012

AKTYWA	Stan na dzień 31.12.2011	Stan na dzień 31.12.2012
A. Aktywa trwałe	7 507 487,78 zł	7 000 592,20 zł
I. Wartości niematerialne i prawne		
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	2 712 429,82 zł	2 369 084,65 zł
1. Środki trwałe	1 783 460,97 zł	1 399 690,71 zł
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 283 540,70 zł	1 283 540,70 zł
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		
c) urządzenia techniczne i maszyny	11 871,56 zł	7 429,71 zł
d) środki transportu	488 048,71 zł	103 365,30 zł
e) inne środki trwałe	0,00 zł	5 355,00 zł
2. Środki trwałe w budowie	814 202,50 zł	854 627,59 zł
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	114 766,35 zł	114 766,35 zł
III. Należności długoterminowe	4 188 930,00 zł	2 024 133,00 zł
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek	4 188 930,00 zł	2 024 133,00 zł
IV. Inwestycje długoterminowe	220 500,00 zł	661 000,00 zł
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	220 500,00 zł	661 000,00 zł
a) w jednostkach powiązanych	205 500,00 zł	661 000,00 zł
- udziały lub akcje	205 500,00 zł	661 000,00 zł
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki	0,00 zł	0,00 zł
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach	15 000,00 zł	
- udziały lub akcje	15 000,00 zł	
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	385 627,96 zł	1 946 374,55 zł
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 673,00 zł	4 150,00 zł
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	382 954,96 zł	1 942 224,55 zł
B. Aktywa obrotowe	2 517 178,76 zł	8 117 502,18 zł
I. Zapasy	0,00 zł	59 000,00 zł
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary		59 000,00 zł
5. Zaliczki na dostawy	0,00 zł	

II. Należności krótkoterminowe	444 643,68 zł	1 469 218,95 zł
1. Należności od jednostek powiązanych	136 570,78 zł	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	5 535,00 zł	
- do 12 miesięcy	5 535,00 zł	
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne	131 035,78 zł	
2. Należności od pozostałych jednostek	308 072,90 zł	1 469 218,95 zł
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	7 567,41 zł	1 240 077,48 zł
- do 12 miesięcy	7 567,41 zł	1 240 077,48 zł
- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 611,59 zł	95 168,65 zł
c) inne	292 893,90 zł	133 972,82 zł
d) dochodzone na drodze sądowej		
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 710 445,41 zł	6 021 602,22 zł
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 710 445,41 zł	6 021 602,22 zł
a) w jednostkach powiązanych	20 000,00 zł	5 400 000,00 zł
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki	20 000,00 zł	5 400 000,00 zł
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach		0,00 zł
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00 zł
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 690 445,41 zł	621 602,22 zł
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 690 445,41 zł	621 602,22 zł
- inne środki pieniężne		
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	362 089,67 zł	567 681,01 zł

AKTYWA RAZEM	10 024 666,54 zł	15 118 094,38 zł
---------------------	-------------------------	-------------------------

PASYWA	Stan na dzień 31.12.2011	Stan na dzień 31.12.2012
A. Kapitał (fundusz) własny	8 974 935,93 zł	14 034 976,17 zł
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	6 000 000,00 zł	6 000 000,00 zł
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	2 130 104,74 zł	3 005 189,51 zł
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		4 000 000,00 zł
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		0,00 zł
VIII. Zysk (strata) netto	844 831,19 zł	1 029 786,66 zł
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 049 730,61 zł	1 083 118,21 zł
I. Rezerwy na zobowiązania	80 173,00 zł	159 763,00 zł
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	80 173,00 zł	159 763,00 zł
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
- długoterminowa		
- krótkoterminowa		
3. Pozostałe rezerwy		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
II. Zobowiązania długoterminowe	480 219,13 zł	0,00 zł
1. Wobec jednostek powiązanych		

2. Wobec pozostałych jednostek	480 219,13 zł	0,00 zł
a) kredyty i pożyczki	177 780,00 zł	0,00 zł
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) inne	302 439,13 zł	
III. Zobowiązania krótkoterminowe	489 338,48 zł	923 355,21 zł
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00 zł
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00 zł
- do 12 miesięcy		0,00 zł
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		0,00 zł
2. Wobec pozostałych jednostek	489 338,48 zł	923 355,21 zł
a) kredyty i pożyczki	133 332,00 zł	525 598,33 zł
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		0,00 zł
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	194 806,75 zł	206 173,54 zł
- do 12 miesięcy	194 806,75 zł	206 173,54 zł
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	79 206,43 zł	189 496,10 zł
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00 zł	2 087,24 zł
i) inne	81 993,30 zł	
3. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe		
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
PASYWA RAZEM	10 024 666,54 zł	15 118 094,38 zł

BIURO RACHUNKOWE

Małgorzata Tul

Suchy Bór, ul. Słoneczna 4

46-053 Chrzastowice

Biuro - Opole, ul. Tysiąclecia 7C

NIP 784 486 19 61, REGON 143714568 88 11

Sporządził: Małgorzata Tul

Główny księgowy

PREZES ZARZĄDU

dr Henryk Karcz

Prezes Zarządu: Henryk Karcz

Kierownik jednostki

West Real Estate S.A.

ul. Przedświt 11/1

54-618 Wrocław

NIP: 7532312583; KRS: 0000344257

tel. +48713742311; fax +48713495536

www.westrealestate.pl

west real estate

Opole 04.05.2013r

dzień, miesiąc, rok

Nazwa i adres

jednostki sprawozdawczej

Westrealestate-spółka Akcyjna

ul. Przedświt 11/1

54-618 Wrocław

753-231-25-83

Numer identyfikacyjny REGON

160101435

Adresat

Urząd Skarbowy Wrocław-Fabryczna

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(wariant porównawczy)

na dzień 31.12.2012

	Stan na 31.12.2011	Stan na 31.12.2012
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi w tym:	637 312,83 zł	1 571 040,00 zł
- od jednostek powiązanych	441 500,00 zł	
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	637 312,83 zł	1 571 040,00 zł
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. Koszty działalności operacyjnej	553 558,24 zł	697 981,38 zł
I. Amortyzacja	63 929,17 zł	111 489,10 zł
II. Zużycie materiałów i energii	26 291,76 zł	25 487,55 zł
III. Usługi obce	414 353,12 zł	517 479,24 zł
IV. Podatki i opłaty, w tym:	3 588,04 zł	4 004,46 zł
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	31 382,68 zł	32 607,04 zł
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 474,43 zł	6 518,98 zł
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	8 539,04 zł	395,01 zł
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	83 754,59 zł	873 058,62 zł
D. Pozostałe przychody operacyjne	1,11 zł	76 935,16 zł
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje		
III. Inne przychody operacyjne	1,11 zł	76 935,16 zł
E. Pozostałe koszty operacyjne	10 114,52 zł	21 507,04 zł
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	10 114,52 zł	21 507,04 zł
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	73 641,18 zł	928 486,74 zł
G. Przychody finansowe	1 034 718,51 zł	413 062,89 zł
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	612 775,03 zł	-5 830,11 zł
- od jednostek powiązanych	612 775,03 zł	
II. Odsetki, w tym:	420 000,00 zł	418 893,00 zł
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk ze zbycia inwestycji		
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		
V. Inne	1 943,48 zł	
H. Koszty finansowe	44 423,50 zł	55 097,97 zł
I. Odsetki, w tym:	41 725,87 zł	41 782,43 zł
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata ze zbycia inwestycji		
III. Aktualizacja wartości inwestycji		
IV. Inne	2 697,63 zł	13 315,54 zł

I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	1 063 936,19 zł	1 286 451,66 zł
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I. - J.II.)	0,00 zł	
I. Zyski nadzwyczajne		
II. Straty nadzwyczajne	0,00 zł	
K. Zysk (strata) brutto (I+/-J)	1 063 936,19 zł	1 286 451,66 zł
L. Podatek dochodowy(część bieżąca)	127 110,00 zł	178 552,00 zł
Podatek dochodowy(część odroczone)	91 995,00 zł	78 113,00 zł
N. Zysk (strata) netto (K-L-M)	844 831,19 zł	1 029 786,66 zł

BIURO RACHUNKOWE
Małgorzata Tul
Suchy Bór, ul. Słoneczna 4
46-053 Chrzastowice
Biuro - Opole, ul. Tysiąclecia 7C
NIP 752.108.13-89, KRS 00001458 88 10

Sporządził: **Małgorzata Tul**

Główny księgowy

PREZES ZARZĄDU

West Real Estate S.A.

Prezes Zarządu : **Henryk Karcz**

ul. Przedsiębiorcy 11

Kierownik jednostki

NIP: 7532312583; KRS: 0000344257

tel. +48713742311; fax +48713495536

www.westrealestate.pl



west real estate

Opole 04.05.2013

dzień, miesiąc, rok

RACHUNEK Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)

A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	2 011	2 012
I. Zysk (strata) netto	844 831,19	1 029 786,66
II. Korekty razem	-1 128 694,56	-823 567,16
1. Amortyzacja	63 929,17	111 489,10
2. Zyski/Straty z różnic kursowych	-35,03	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-991 049,16	-371 280,46
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	80 173,00	79 590,00
6. Zmiana stanu zapasów	0,00	-59 000,00
7. Zmiana stanu należności	17 051,73	1 140 221,73
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm. z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-61 824,15	41 750,40
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-236 940,12	-1 766 337,93
10. Inne korekty		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	-283 863,37	206 219,50
B. PRZEPŁYW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	39 500,00	774 433,28
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	288 040,28
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Zbycie aktywów finansowych, w tym:	39 500,00	67 500,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	1 032 775,03	418 893,00
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	612 775,03	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
- odsetki	420 000,00	418 893,00
- inne wpływy z aktywów finansowych		0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne		
II. Wydatki	668 778,53	544 184,21
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	373 382,42	15 759,12
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe, w tym:	55 000,00	488 000,00
a) w jednostkach powiązanych	40 000,00	488 000,00
b) w pozostałych jednostkach	15 000,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	15 000,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne	240 396,11	40 425,09
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-629 278,53	230 249,07
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	1 735 249,25	4 007 664,45
1. Wpływ netto z wydania udziałów (akcji) i innych instrumentów kap oraz dopłat do kap.	0,00	4 000 000,00
2. Kredyty i pożyczki	400 000,00	279 850,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe (udziały w zyskach spółek powiąz.)-dotacja kosztów emisji	1 032 810,06	30 253,58
zmiana w zobowiązaniach długoterminowych (poza kredytem)	302 439,19	-302 439,13
II. Wydatki	702 433,23	5 512 976,21
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Koszty nabycia udziałów	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	88 888,00	65 363,67
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Inne wydatki finansowe (starty w udziałach spółek)	0,00	5 830,11
7. Udzielone pożyczki podmiotom powiązanym	0,00	5 400 000,00
8. Odsetki	41 725,87	41 782,43
9. Inne wydatki finansowe (koszty emisji:)	571 819,36	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	1 032 816,02	-1 505 311,76
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	119 674,12	-1 068 843,19
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	119 674,12	-1 068 843,19
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	35,03	0,00
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	1 570 771,29	1 690 445,11
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU, W TYM	1 690 445,41	621 602,22
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

BIURO RACHUNKOWE

Małgorzata Tul

Suchy Bór, ul. Słoneczna 4

46-053 Chrzastowice

Biuro - Opole, ul. Tysiąclecia 7C

NIP 754-185-11-84 REGON 140100000

PREZES ZARZĄDU

dr Henryk Karcz

sporządził :

Małgorzata Tul

Kierownik jednostki :

Prezes Zarządu : Henryk Karcz

West Real Estate S.A.

ul. Przedświt 11/11

Opole 54-05 2013

NIP: 7532312583 KRS: 0000044257

data sporządzenia

tel. +48/13/42311, fax +48/13/495536

www.westrealstate.pl



ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

	2 011	2 012
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	8 701 924,10	8 974 935,93
- korekty błędów podstawowych		
I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO) po korekcie	8 701 924,10	8 974 935,93
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	6 000 000,00	6 000 000,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego		
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
- wydanie udziałów	0,00	0,00
- pozostałe	0,00	
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)		
- pozostałe		
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	6 000 000,00	6 000 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
a) zwiększenia (z tytułu)		
b) zmniejszenia (z tytułu)		
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00
a) zwiększenia		
b) zmniejszenia		
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	130 104,74	875 084,77
a) zwiększenia (z tytułu)	712 170,00	875 084,77
- z emisja akcji - powyżej wartość nominalną		
- z zysku 2011 r.	701 924,10	844 831,19
- dotacja na giełdę	10 245,90	30 253,58
b) zmniejszenia (z tytułu)	582 065,25	0,00
- wydatki poniesione przy wejściu na giełdę	582 065,26	0,00
- pozostałe		
4.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	2 130 104,74	3 005 189,51
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych		
- pozostałe		
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6. Pozostałe kapitały (fundusz) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenia (z tytułu)-podwyższenia kapitału-nie wpis do krs na 31.12.2012		4 000 000,00
b) zmniejszenia (z tytułu)		
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0,00	4 000 000,00
7. Zysk (strata) lat ubiegłych na początek okresu	-3 145,32	0,00
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
- korekty błędów podstawowych		
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-3 145,32	0,00
a) zwiększenia (z tytułu)		
- nie podzielonego zysku z roku poprzedniego		
b) zmniejszenia (z tytułu)		
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-3 145,32	0,00
7.4. strata z lat ubiegłych na początek okresu		
- korekty błędów podstawowych		
7.5. strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-3 145,32	0,00
a) zwiększenia (z tytułu)		
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) zmniejszenia (z tytułu)	-3 145,32	0,00
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8. Wynik netto	844 831,19	1 029 482,66
a) zysk netto	844 831,19	1 029 482,66
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku (z minusem)		
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	8 974 935,53	14 034 672,17
III. Kapitał własny na koniec, po proponowanym podziale	8 974 935,93	14 034 672,17

sporządził :

Małgorzata Tul

Kierownik jednostki :

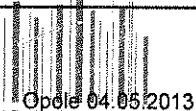
Prezes Zarządu : Henryk Karcz

Tul Małgorzata

Małgorzata Tul
 Suchy Bór, ul. Słoneczna 4
 46-053 Chrzostowice
 Biuro - Opole, ul. Tysiąclecia 7C
 NIP 754-185-13-51 tel. 71 754 185 13 41

PREZES ZARZĄDU

Henryk Karcz



Opole 04.05.2013

data sporządzenia

NIP: 7532312583

tel. +48713742311; fax +48713495536

www.westrealstate.pl

West Real Estate S.A.
 ul. Przedświt 11/11
 54-618 Wrocław
 KRS: 0000344257

GRUPA KAPITAŁOWA WEST REAL ESTATE S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

za rok 2012

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

Stan na początek roku wynosi 15.000,00 zł

Stan na koniec roku wynosi 15.000,00 zł w tym :

-udziały w spółce Wasteco sp. z o.o. - 100 % tj. 15.000,00 zł – spółka nie objęta konsolidacją

Z uwagi na brak dokumentacji – nie przekazanej przez Zarząd Spółki

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	wartość nabycia / koszt wytworzenia					
	stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Aktualizacja	przychody	przemieszczenia (plus, minus)	rozchody	stan na ostatni dzień roku obrotowego
1	2	3	4	5	6	7
grunty	1 283 540,70	0,00	0,00	0,00	0,00	1 283 540,70
budynki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
budowle	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
maszyny i urządzenia	23.948,76	0,00	5.000,00	0,00	0,00	28.948,76
środki transportu	578.050,36	0,00	17.207,50	3.959,12	378.050,36	221.166,62
inne środki trwałe	27.924,46	0,00	13.800,00	0,00	7.339,57	31.945,87
razem	1 913.464,28	0,00	36.007,50	3.959,12	371.050,36	1 565.601,95

Umorzenie/amortyzacja						Wartość netto		
Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Aktualizacja	Amortyzacja za rok	Przemieszczenia (plus, minus)	Inne zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na ostatni dzień roku obrotowego	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
8	9	10	11	12	13	14	15	16
							1.283.540,70	1.283.540,70
12.077,20		9.441,85				21.519,05	11.871,56	7.429,71
78.301,65		104.629,92			78.010,08	104.621,49	499.748,71	116.545,13
27.924,46		8.445,00			9.778,59	26.590,87		5.355,00
118.303,31	0,00	122.516,77	0,00	0,00	87.788,67	152.731,41	1.795.160,97	1.412.870,54

- Zmniejszenie umorzenia w wysokości :-środki transportu 6.000,00 zł oraz pozostałe środki trwałe dotyczy środków trwałych Maj-S.K- w której udziały zostały zbyte w marcu 2012 roku- w sprawozdaniu ujęto jedynie wynik na działalności spółki jako udział do momentu zbycia

c) 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.

Szacunkowa wartość wydzierżawianej nieruchomości wynosiła 9.000.000,00 zł-

Wartość ta dotyczy wynajmowanej stacji paliw w Okmianach.

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 31.12.2011 r. wynosił 6 000 000 PLN (sześć milionów złotych) i dzielił się na 6 000 000 (sześć milionów) akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN (jeden złoty) za każdą akcję. Powyższe akcje wyemitowano w 6 seriach:

Lp.	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju			Wartość nominalna akcji	Wartość akcji	uwagi
		zwykłe	uprzywilejowane	inne			
1	Seria A		925000		1,00	925 000,00	imienne, każda akcja daje 2 głosy na WZ
2	Seria B	925 000			1,00	925 000,00	na okaziciela
3	Seria C		650000		1,00	650 000,00	imienne, każda akcja daje 2 głosy na WZ
4	Seria D		2000000		1,00	2 000 000,00	imienne, każda akcja daje 2 głosy na WZ
5	Seria E	1 000 000			1,00	1 000 000,00	na okaziciela
6	Seria F	500 000			1,00	500 000,00	na okaziciela
	Ogółem	242 5000	3 575 000,00	0,00	x	6 000 000,00	

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

Dane ujęte w zestawieniu zmian w kapitale własnym.

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

Zysk w wysokości 1.006.949,76 zł proponujemy :

przekazać na kapitał zapasowy.

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

Nie tworzone rezerw

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

Nie dokonywano odpisów

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

Zobowiązania	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat		Razem	
	stan na									
	początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku
1. Wobec jednostek powiązanych:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług										
b) inne			0,00		0,00		0,00		0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek:	742 723,34	978 317,99	341 766,60	0,00	138 452,53	0,00	0,00	0,00	1 222 942,47	978 317,99
a) kredyty i pożyczki	133 332,00	525 598,33	177 780,00						311 112,00	525 598,33
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00							0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	81 993,30		163 986,60		138 452,53				384 432,43	0,00
d) z tytułu dostaw i usług	377 442,44	244 509,06	0,00		0,00		0,00		377 442,44	244 509,06
e) zaliczki otrzymane na dostawy		0,00							0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe		0,00							0,00	0,00
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	149 955,60	204 956,36	0,00		0,00		0,00		149 955,60	204 956,36
h) z tytułu wynagrodzeń		2 087,24							0,00	2 087,24
i) inne		1 167,00	0,00		0,00		0,00		0,00	1 167,00
RAZEM	742 723,34	978 317,99	341 766,60	0,00	138 452,53	0,00	0,00	0,00	1 222 942,47	978 317,99

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

1. Ogółem rozliczenia międzyokresowe w tym:	744 134,63	2 441 905,56
Koszty poniesione na przyszłe okresy sprawozdawcze-inne	14 342,70	11 676,00
koszty opłat telefonicznych-na rok 2011	0,00	0,00
Opłacone przez jednostkę (z góry za przyszłe lata) czynsze z tytułu wynajmowania pomieszczeń	585 367,09	2 430 229,50
prenumerata 2012r	92,85	0,00
Koszty poniesione dotyczące wejścia na GPW	0,00	0,00
Konceja i domena-spółka Maj	2 090,00	0,00
ubezpieczenia -polisa	2 407,50	0,00
Koszty Leasingu Operacyjnego	54 343,63	0,00
3. Ogółem rozliczenia międzyokresowe nie stanowiących należności i zobowiązań, w tym:	91 500,00	68 000,00
dzierżawa obiektu niefakturow w 2012 r	0,00	3 000,00
- dzierżawa obiektu stanowiąca należność roku 2012	91 500,00	135 000,00
usługi nie stanowią zobow roku 2012		-70000

Rozliczenia międzyokresowe inne w kwocie 11.676,00 zł - są to :

- poniesione koszty dotyczące następnych okresów sprawozdawczych, w celu zawarcia umów franczyzowych, rozliczenie ich nastąpi w momencie zawarcia umów - w wysokości 7.898,26 zł
- . koszty prowizji od kredytu obrotowego obejmującego okres umowy –w wysokości 3.777,80 zł

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

Zobowiązania takie w okresie sprawozdawczym w jednostce nie występowały

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

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

2. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1/ Struktura rzeczowa / rodzaje działalności / i terytorialną / kraj, export / przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

przychody netto ze sprzedaży	poprz rok obr	bieżący rok obrot	w tym export
Dzierżawa razem w tym:	165.812,83	621.040,00	0
a) koparka-WRE SA	36.000,00	27.000,00	0
b) stacja paliw-restauracja WRE SA	25.000,00	594.000,00	0
c) miejsca Multiplay-WRE SA	104.812,83	40,00	0
Usługi razem w tym:	110.865,08	975.000,00	0
a) usługi zarządzania -Sylyx sp .o.o.		20.000,00	
b) usługi pozostałe WRE sp.o.o.	80.865,08	5.000,00	0
b)usługi pozostałe WRE SA	30.000,00	950.000,00	0
sprzedaż rest i inne w tym:	842.848,77	0,00	0
a) usługi restauracyjne -Maj .S.K	652.520,43	0,00	0
b) usługi restaur i poz Ewa Maj	190.328,34	0,00	0
sprzedaż towarów w tym :	2.308.1679,1	0,00	0
a) sprzedaż stacje paliw-Ewa Maj s .k	23.071.284,21	0,00	0
b) sprzed. kart rabat -Sylyx Bussines sp .zo.o.	10.394,89	0,00	0
Razem przychody netto	24.201.205,78	1.596.040,00	0

przychody netto ze sprzedaży	przed wyłączeniem	po wyłączeniu
Usługi	1.596.040,00	1.596.040,00
towary	0,00	0,00
ogółem	1.596.040,00	1.596.040,00

2/ Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W okresie sprawozdawczym jednostka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

3/ Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Brak takiej pozycji w rachunku zysków i strat za bieżący i poprzedni rok obrotowy.

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

1	Zysk /strata/ brutto	1 264 646,76
2.	Różnice pomiędzy zyskiem /strata/ brutto a podstawą opodatkowania	-344 545,00
	a/ przychody, które zgodnie z przepisami podatkowymi nie są zaliczane do dochodu do opodatkowania /zmniejszenie dochodu do opodatkowania/:	418 893,80
	-naliczone odsetki do zapłaty w latach następnych	418 893,00
	-naliczone odsetki -spółki zależne	0,80
	b/ koszty i straty nie uznawane przez przepisy podatkowe za koszty uzyskania przychodu /zwiększenie dochodu do opodatkowania/:	134 602,33
	-amortyzacja podatkowa samochodu pow 20 tys euro-WRE	23 962,47
	-niezapł. zus płatnika w roku 2012	3 733,20
	-amortyzacja samochodu-leasing	60 008,40
	-odsetki leasing	2 048,19
	-pozostałe koszty n.kup, ubezpieczenie sam pow 20 tys euro	17 677,97
	-odsetki budżetowe i naliczone	25 011,35
	-pozostałe koszty n.kup-spółek zależnych	2 160,75
	c/ inne zwiększenia /zmniejszenia/ dochodu do opodatkowania przewidziane przepisami podatkowymi.	60 253,53
	-koszty opłat leasingu operacyjnego	60 253,53
3.	Zysk /strata/ brutto po korektach z tytułu trwałych różnic.	920 101,76
4	Odliczenia od dochodu:	
	a/ darowizny,	
	b/ część straty podatkowej lat ubiegłych	0,00
5	c/ ulgi inwestycyjne.	
	Podstawa opodatkowania	920 101,76
6	Podatek dochodowy-część bieżąca	179 684,00
	Podatek dochodowy-część odroczonea	78113
7	Zysk / strata netto	1 006 849,76

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

Nie dotyczy jednostki

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

Nie dotyczy jednostki

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

a) Nakłady na środki trwałe w budowie :

Jednostka poniosła koszty w wysokości 46.373,09 zł

- nakłady na aktywa trwałe West Real Estate S.A 40.425,09 zł
- nakłady na aktywa trwałe Sylyx Bussines Consulting 5.000,00 zł

- nakłady na aktywa trwałe West Real Estate sp.o.o. 948,00 zł
- przekazano zaliczkę -West Real spz.o.o-na poczet inwestycji-budowa spalarni odpadów komunalnych

Nakłady zmniejszone o kwotę 110.640,00 zł z tytułu:

- kwota 95.640,00- zbycia udziałów w Super West Hotele sp.o.o
- kwota 15.000,00 –zbycia udziałów w Maj S.K

b) Nakłady na aktywa trwałe (Środki trwałe)

Nakłady na aktywa trwałe w roku 2012 wynosiły 36.466,62 zł w tym :

- 15.759,12 zł -zakup komputerów i urządzeń biurowych –West Real Estate S.A
- 20.707,50 zł –zakup samochodu i wyposażenia w WRE sp.z.o.o.

Nie dokonywano nakładów na ochronę środowiska

C) Planowane nakłady na rok 2012 to :

- Nakłady na budowę hotelu w Barcinku k/Jeleniej Góry w wysokości 2.000.000,00 zł
- Nakłady na budowę spalarni odpadów komunalnych w wysokości 4.000.000,00 zł

9/ Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych z podziałem na losowe i pozostałe.

Zyski i straty nadzwyczajne w roku obrotowym i poprzedzającym w jednostce nie wystąpiły.

10/ Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych

Nie wystąpił.

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

Nie dotyczy- prezentacja w PLN.

3. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIEŻNYCH

Jednostka sporządza rachunek przepływów metoda porównawczą.

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

Zawarta w roku 2010 umowa dzierżawy stacji paliw w Okmianach na okres 8 lat, celem zawarcia tej umowy było zabezpieczenie możliwości wynajmu a tym samym czerpania korzyści z jej Wynajmu. Kaucja została oprocentowana w wysokości 10 % w skali rocznej, co w znacznym stopniu urealni wartość przekazanych środków.

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 2012 był zatrudniony 1 pracownik administracyjny.

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

Ani Zarząd ani 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 sprawozdania finansowego w wysokości 15.000,00 zł (netto).

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

W marcu 2012 roku jednostka zbyła udziały w Maj-S.K- do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujęte wartości osiągniętych strat do dnia zbycia

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

.....
3/ 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) Jednostka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej

- West Real Estate S.A – z siedzibą we Wrocławiu ul Przedświt 11/1 54-618 Wrocław

7) INFORMACJE O POŁĄCZENIU JEDNOSTEK;

Nie dotyczy

1) Zestawienie zmian w kapitale własnym

2) Rachunek p[przepływów pieniężnych]

Wszystkie informacje zostały zawarte powyżej

Data sporządzenia: Opole 04.05.2013r.

Sporządził:

Małgorzata Tul

Zatwierdził:

PREZES ZARZĄDU

dr Henryk Karca

Tul Małgorzata

BIURO RACHUNKOWE

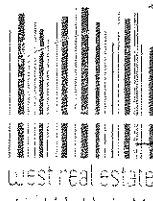
Małgorzata Tul

Suchy Bór, ul. Sioneczna 4

46-053 Chrzastowice

Biuro - Opole, ul. Tysiąclecia 7C

NIP 754-125-13-51, tel. (0-77) 456 88 10



west real estate

West Real Estate S.A.

ul. Przedświt II/1

54-618 Wrocław

NIP: 7532312583; KRS: 0000344257

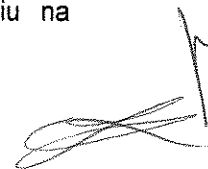
tel. +48713742311; fax +48713495536

www.westrealstate.pl

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
Za rok 2012
GRUPA KAPITAŁOWA West Real Estate S.A.

I Informacje Ogólne

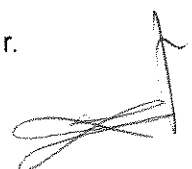
1. Na dzień bilansowy w skład Grupy Kapitałowej wchodzi:
 - West Real Estate – Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu ul Przedświt 11/1. Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dla Wrocławia-Fabrycznej pod numerem 344257
 - Sylyx Bussines Consulting Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ul Przedświt 11/1. Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dla Wrocławia-Fabrycznej pod numerem 247618
 - Westrealestate-Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ul Przedświt 11/1. Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dla Wrocławia-Fabrycznej pod numerem 381426
 - Innovative Combustion sp. o.o. z siedzibą we Wrocławiu ul Przedświt 11/1. Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dla Wrocławia-Fabrycznej pod numerem 424137
 - Krajowy System Zarządzania Energia –sp. o.o. z siedzibą we Wrocławiu ul Przedświt 11/1. Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dla Wrocławia-Fabrycznej pod numerem 426215
 - Wasteco -sp. o.o. z siedzibą w Olsztynie ul Kutrzeby 13/25 Spółka wpisana do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym dla Olsztyna Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru sądowego pod numerem 392137
2. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki jest : zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi, usługi restauracyjne, doradztwo w zakresie działalności gospodarczej i Zarządzania, handel detaliczny .
3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01.01.2012 do 31.12.2012 r
4. Konsolidacji sprawozdań finansowych jednostki dominującej i jednostek zależnych dokonano metodą pełną.
5. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, gdyż nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią
6. Czas trwania jednostki dominującej i jednostek zależnych jest nieograniczony.
7. Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej podlega obowiązkowemu badaniu na podstawie art. 64 ust.1 Ustawy o Rachunkowości



8. W roku obrotowym 2012 nie wystąpiło połączenie spółek

II. Przyjęte zasady rachunkowości w Grupie Kapitałowej West Real Estate S.A

1. W roku obrotowym 2012 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 metoda porównawczą -za rok 2011 nie sporządzano rachunku przepływów z uwagi na brak danych porównawczych, gdyż w roku 2010 nie było sporządzane skonsolidowane sprawozdanie finansowe z uwagi na nie spełnianie warunków wynikających z ustawy o rachunkowości
4. W sprawozdaniu finansowym Grupa wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.
5. 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
6. 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.
7. 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.
8. 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 3,5 tysiąca 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.
9. 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.
10. Inwestycje długoterminowe –wycenia się w wartości nabycia
11. Inwestycje krótkoterminowe wycenia się w wartości nominalnej
12. 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 Dz. U. z 2001 r. Nr 149, poz. 1674)



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

Opole 04.05.2013 r

Sporządził: Małgorzata Tul

Tul Małgorzata
BIURO RACHUNKOWE
Małgorzata Tul
 Suchy Bór, ul. Słoneczna 4
 46-063 Chrzostowice
 Biuro - Opole, ul. Tyndarskiego 7C
 NIP 784 155 13 61, tel. (0-77) 456 80 1r



west real estate
 SPÓŁKA AKCYJNA

~~Przewidywany~~ Zatwierdził: Prezes Zarządu

~~dr Henryk Karcz~~
Henryk Karcz
 West Real Estate S.A.
 ul. Przedświt 11/1
 54-618 Wrocław
 NIP: 7532312583; KRS: 0000344257
 tel. +48713742311; fax: +48713495536
 www.westrealestate.pl

Nazwa i adres
 jednostki sprawozdawczej
 West Real Estate Spółka Akcyjna
 ul Przedświt 11/1
 54-618 Wrocław
 7532312583
 Numer identyfikacyjny REGON
 160101435

Adresat
 Urząd Skarbowy Wrocław-Fabryczna

BILANS SKONSOLIDOWANY GRUPY KAPITAŁOWEJ

na dzień 31.12.2012

AKTYWA	Stan na dzień 31.12.2011	Stan na dzień 31.12.2012
A. Aktywa trwałe	7 450 737,78 zł	10 400 130,03 zł
I. Wartości niematerialne i prawne		
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	2 861 179,82 zł	6 414 622,48 zł
1. Środki trwałe	1 795 160,97 zł	1 412 870,54 zł
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego g	1 283 540,70 zł	1 283 540,70 zł
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodn		
c) urządzenia techniczne i maszyny	11 871,56 zł	7 429,71 zł
d) środki transportu	499 748,71 zł	116 545,13 zł
e) inne środki trwałe	0,00 zł	5 355,00 zł
2. Środki trwałe w budowie	951 252,50 zł	886 985,59 zł
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	114 766,35 zł	4 114 766,35 zł
III. Należności długoterminowe	4 188 930,00 zł	2 024 133,00 zł
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek	4 188 930,00 zł	2 024 133,00 zł
IV. Inwestycje długoterminowe	15 000,00 zł	15 000,00 zł
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	15 000,00 zł	15 000,00 zł
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach	15 000,00 zł	15 000,00 zł
- udziały lub akcje	15 000,00 zł	15 000,00 zł
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	385 627,96 zł	1 946 374,55 zł
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 673,00 zł	4 150,00 zł
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	382 954,96 zł	1 942 224,55 zł
B. Aktywa obrotowe	2 833 290,03 zł	4 867 188,82 zł
I. Zapasy	42 146,17 zł	59 000,00 zł
1. Materiały	12 934,94 zł	0,00 zł
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary	29 211,23 zł	59 000,00 zł
5. Zaliczki na dostawy		

II. Należności krótkoterminowe	517 835,09 zł	1 473 251,50 zł
1. Należności od jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Należności od pozostałych jednostek	517 835,09 zł	1 473 251,50 zł
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	107 768,99 zł	1 240 077,48 zł
- do 12 miesięcy	107 768,99 zł	1 240 077,48 zł
- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	39 046,09 zł	99 201,20 zł
c) inne	371 020,01 zł	133 972,82 zł
d) dochodzone na drodze sądowej		
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 912 129,10 zł	2 767 256,31 zł
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 912 129,10 zł	2 767 256,31 zł
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 912 129,10 zł	2 767 256,31 zł
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 912 129,10 zł	2 767 256,31 zł
- inne środki pieniężne		
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	361 179,67 zł	567 681,01 zł

AKTYWA RAZEM	10 284 027,81 zł	15 267 318,85 zł
---------------------	-------------------------	-------------------------

PASYWA	Stan na dzień 31.12.2011	Stan na dzień 31.12.2012
A. Kapitał (fundusz) własny	8 981 154,34 zł	14 129 237,86 zł
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	6 000 000,00 zł	6 000 000,00 zł
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	2 130 104,74 zł	3 005 189,51 zł
V. Kapitał rezerwow-		4 000 000,00 zł
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) mniejszości	4 500,00 zł	117 010,38 zł
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-33 733,72 zł	-5 967,63 zł
VIII. Zysk (strata) netto	880 283,32 zł	1 013 005,60 zł
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 302 873,47 zł	1 138 080,09 zł
I. Rezerwy na zobowiązania	80 173,00 zł	159 763,00 zł
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	80 173,00 zł	159 763,00 zł
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
- długoterminowa		
- krótkoterminowa		
3. Pozostałe rezerwy		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
II. Zobowiązania długoterminowe	480 219,83 zł	0,00 zł
1. Wobec jednostek powiązanych		

2. Wobec pozostałych jednostek	480 219,13 zł	
a) kredyty i pożyczki	177 780,00 zł	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) inne	302 439,13 zł	
III. Zobowiązania krótkoterminowe	742 481,34 zł	978 317,99 zł
1. Wobec jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek	742 481,34 zł	978 317,99 zł
a) kredyty i pożyczki	133 332,00 zł	525 598,33 zł
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe	81 993,30 zł	0,00 zł
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	377 442,44 zł	244 509,06 zł
- do 12 miesięcy	377 442,44 zł	244 509,06 zł
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	149 713,60 zł	204 956,36 zł
h) z tytułu wynagrodzeń		2 087,24 zł
i) inne		1 167,00 zł
3. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe		
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
PASYWA RAZEM	10 284 027,81 zł	15 267 318,85 zł

BIURO RACHUNKOWE

Sporządził : Małgorzata Tul
Główny księgowy

Małgorzata Tul
Suchy 861, ul. Słoneczna 4
46-063 Czarnówice
Biuro - Opole, ul. Tysiąclecia 7C
NIP 754 185 42 51; KRS 0000344257

Opole 04.05.2013r.
dzień, miesiąc, rok

Prezes Zarządu : Henryk Karcz
Kierownik jednostki

PREZES ZARZĄDU

dr. Henryk Karcz



west real estate

West Real Estate S.A.
ul. Przedświt 11/1
54-618 Wrocław
NIP: 7532312583; KRS: 0000344257
tel. +48713742311; fax +48713495536
www.westrealstate.pl

Nazwa i adres
jednostki sprawozdawczej
West Real Estate Spółka Akcyjna
ul Przedświt 11/1
54-618 Wrocław
753-231-25-83
Numer identyfikacyjny REGON
160101435

Adresat
Urząd Skarbowy-Wrocław-Fabryczna

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT SKONSOLIDOWANY GRUPY KAPITAŁOWEJ

na dzień 31.12.2012

	Stan na 31.12.2011	Stan na 31.12.2012
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi w tym:	24 201 205,78 zł	1 596 040,00 zł
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 068 515,22 zł	1 596 040,00 zł
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	23 132 690,56 zł	
B. Koszty działalności operacyjnej	23 375 264,18 zł	743 351,91 zł
I. Amortyzacja	108 632,85 zł	122 516,77 zł
II. Zużycie materiałów i energii	610 489,60 zł	26 603,82 zł
III. Usługi obce	1 862 772,76 zł	546 103,82 zł
IV. Podatki i opłaty, w tym:	40 776,82 zł	7 435,97 zł
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	113 248,73 zł	32 607,04 zł
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	18 051,32 zł	6 518,98 zł
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	33 169,69 zł	1 565,51 zł
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	20 588 122,41 zł	
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	825 941,60 zł	852 688,09 zł
D. Pozostałe przychody operacyjne	4 099,56 zł	76 935,96 zł
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje		
III. Inne przychody operacyjne	4 099,56 zł	76 935,96 zł
E. Pozostałe koszty operacyjne	99 368,11 zł	22 749,21 zł
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	47 625,00 zł	
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	51 743,11 zł	22 749,21 zł
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	730 673,05 zł	906 874,84 zł
G. Przychody finansowe	421 943,51 zł	413 062,89 zł
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		-5 830,11 zł
- od jednostek powiązanych		
II. Odsetki, w tym:	420 000,00 zł	418 893,00 zł
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk ze zbycia inwestycji		
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		
V. Inne	1 943,51 zł	0,00 zł
H. Koszty finansowe	50 798,24 zł	55 290,97 zł
I. Odsetki, w tym:	48 100,61 zł	41 975,43 zł
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata ze zbycia inwestycji		
III. Aktualizacja wartości inwestycji		
IV. Inne	2 697,63 zł	13 315,54 zł

I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	1 101 818,32 zł	1 264 646,76 zł
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I. - J.II.)		
I. Zyski nadzwyczajne		
II. Straty nadzwyczajne		
K. Zysk (strata) brutto (I+/-J)	1 101 818,32 zł	1 264 646,76 zł
L. Podatek dochodowy	129 540,00 zł	179 684,00 zł
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (podatek odr	91 995,00 zł	78 113,00 zł
N.(zyski) straty mniejszości		-6 155,84 zł
N. Zysk (strata) netto (K-L-M)	880 283,32 zł	1 013 005,60 zł

Sporządził : Małgorzata Tul
Główny księgowy

BIURO RACHUNKOWE

Małgorzata Tul

Suchy Bór, ul. Słoneczna 4

48-053 Chrzęstowice

Biuro - Opole, ul. Tyngielicza 7C

NIP 754-185-13-81, KRS 145648

Opole 04.05.2013r

dzień, miesiąc, rok

Prezes Zarządu-Henryk Karca

Kierownik jednostki

PREZES ZARZĄDU

dr Henryk Karca



West Real Estate S.A.

ul. Przedświt II/1

54-618 Wrocław

NIP: 7532312583; KRS: 0009344257

tel. +48713742311; fax +48713495536

www.westrealestate.pl

Grupa kapitałowa West Real Estate S.A

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM	2 011	2 012
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	8 701 924,10	8 980 912,34
- korekty błędów podstawowych		
I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO) po korekcie	8 701 924,10	8 980 912,34
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	6 000 000,00	6 000 000,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego		0,00
a) zwiększenia (z tytułu)		0,00
- wydanie udziałów		0,00
- pozostałe		
b) zmniejszenia (z tytułu)		0,00
- umorzenia udziałów (akcji)		
- pozostałe		
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	6 000 000,00	6 000 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		0,00
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy		0,00
a) zwiększenia (z tytułu)		
b) zmniejszenia (z tytułu)		
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu		0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu		0,00
a) zwiększenia		
b) zmniejszenia		
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu		
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu		2 130 104,74
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	130 104,74	875 084,77
a) zwiększenia (z tytułu)	712 170,00	875 084,77
- z emisja akcji - powyżej wartość nominalną		
- zysku 2011	701 924,10	844 831,19
- dotacja na giełdę	10 245,90	30 253,58
b) zmniejszenia (z tytułu)	582 065,26	
- wydatki poniesione przy wejściu na giełdę	582 065,26	
- pozostałe		
4.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	2 130 104,74	3 005 189,51
5. Kapitał (fundusz) rezerwowy na początek okresu		0,00
5.1. Zmiany kapitału rezerwowego		4 000 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)		4 000 000,00
- emisja akcji niezarejestrowana w KRS		4 000 000,00
b) zmniejszenia (z tytułu)		0,00
- zbycia środków trwałych		
- pozostałe		
5.2. Kapitał (fundusz) rezerwowy na koniec okresu		4 000 000,00
6. Pozostałe kapitały mniejszości na początek okresu	2 500,00	4 500,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	2 000,00	119 500,00
a) zwiększenia (z tytułu)-udziały mniejszości	2 000,00	122 000,00
b) zmniejszenia (z tytułu)		-2 500,00
6.2. Pozostałe kapitały mniejszości na koniec okresu	4 500,00	124 000,00
7. Zysk (strata) lat ubiegłych na początek okresu	-3 145,32	-33 733,72
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
- korekty błędów podstawowych		
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-3 145,32	
a) zwiększenia (z tytułu)	-33 733,72	
- nie podzielonego zysku z roku poprzedniego	-33 733,72	

b) zmniejszenia (z tytułu)		
- udział akcjonariuszy mniejszościowych w niepokrytych stratach		
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-36 879,04	
7.4. strata z lat ubiegłych na początek okresu		
- korekty błędów podstawowych		
7.5. strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-36 879,04	-33 733,72
a) zwiększenia (z tytułu)		-6 801,41
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		-6 801,41
b) zmniejszenia (z tytułu)	3 145,32	34 567,50
- udział pokrycie strat jednostek podpożyczkowych		33 733,72
- udział akcjonariuszy mniejszościowych w niepokrytych stratach		833,78
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		-5 967,63
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-33 733,72	-5 967,63
8. Wynik netto	880 041,32	1 006 849,76
a) zysk netto	880 041,32	1 006 849,76
b) strata netto		0,00
c) odpisy z zysku (z minusem)		
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	8 980 912,34	10 130 071,64
III. Kapitał własny na koniec, po proponowanym podziale	8 980 912,34	10 130 071,64

Sporządził :
Małgorzata Tul
04.05.2013r

Tul Małgorzata

BIURO RACHUNKOWE
Małgorzata Tul
Suchy Bór, ul. Słoneczna 4
46-063 Chrzostowice
Biuro - Głogów, ul. Tysiąclecia 7C
tel. 754-125-43-51, tel. (0-77) 466 85 10



Zarząd Spółki
Henryk karcz
PREZES ZARZĄDU

dr Henryk Karcz West Real Estate S.A.
ul. Przedświt II/1
54-618 Wrocław
NIP: 7532312583, KRS: 0000344257
tel. +48713742311, fax +48713495535
www.westrealestate.pl

West Real Estate S.A.

ul. Przedświt 11/11

54-618 Wrocław

NIP: 7532312583 Regon 160101435

Racunek przepływów-Grupa Kapitałowa WRE

RACHUNEK Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)

A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		2 011	2 012
I. Zysk (strata) netto		0,00	1 013 005,60
II. Korekty razem		0,00	-900 131,54
1. Amortyzacja		0,00	122 516,77
2. Zyski/Straty z różnic kursowych		0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		0,00	-371 087,46
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw		0,00	79 590,00
6. Zmiana stanu zapasów		0,00	-16 853,83
7. Zmiana stanu należności		0,00	1 209 380,59
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm. z wyjątk. pożyczek i kredytów		0,00	-156 429,68
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		0,00	-1 767 247,93
10. Inne korekty		0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		0,00	112 874,06
B. PRZEPŁYW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
I. Wpływy		0,00	886 473,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00	299 740,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3. Zbycie aktywów finansowych, w tym:		0,00	476 393,00
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach		0,00	476 393,00
- zbycie aktywów finansowych		0,00	37 500,00
- dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		0,00	20 000,00
- odsetki		0,00	418 893,00
- inne wpływy z aktywów finansowych			
4. Inne wpływy inwestycyjne			110 340,00
II. Wydatki		0,00	4 082 839,71
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00	36 466,62
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne			
3. Na aktywa finansowe, w tym:		0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych		0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe			
4. Inne wydatki inwestycyjne		0,00	4 046 373,09
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		0,00	-3 196 366,71
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
I. Wpływy		0,00	4 123 508,61
1. Wpływ netto z wydania udziałów (akcji) i innych instrumentów kap. oraz dopłat		0,00	4 000 000,00
2. Kredyty i pożyczki		0,00	279 850,00
3. Zwiększenie kapitału mniejszości		0,00	115 844,16
4. Inne wpływy finansowe (zmniejszenie kosztów emisji-dotacja)		0,00	30 253,58
5. Zmiana w zobowiązaniach długoterminowych (poza kredytem)			-302 439,13
II. Wydatki		0,00	184 888,75
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli (z kapitału mniejszości)		0,00	61 460,81
3. Inne niż na rzecz właścicieli wydatki z tyt. Podziału zysku		0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek		0,00	65 363,67
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	5 830,11
7. Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		0,00	0,00
8. Odsetki		0,00	41 975,43
9. Inne wydatki finansowe (zmniejszenie kosztów z wyłączeń roku 2011)		0,00	10 258,73
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		0,00	3 938 619,86
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM		0,00	855 127,21
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM		0,00	855 127,21
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POZATEK OKRESU		0,00	1 912 129,10
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU, W TYM		0,00	2 767 256,31
- o ograniczonej możliwości dysponowania		0,00	0,00

sporządził:

Małgorzata Tul

Kierownik jednostki:

Prezes Zarządu: Henryk Karcz

PREZES ZARZĄDU

dr Henryk Karcz

west real estate

West Real Estate S.A.
Opole 04.05.2013
data sporządzenia

NIP: 7532312583; KRS: 0000344257
tel. +48713742311; fax +48713495536
www.westrealstate.pl