



Sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej ATAL S.A.

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku

Spis treści

Spis treści	2
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	10
1. Informacje ogólne	10
2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	12
3. Stosowane zasady rachunkowości	15
4. Rzeczowe aktywa trwałe	37
5. Nieruchomości inwestycyjne	39
6. Wartości niematerialne	40
7. Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy i wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania	40
8. Połączenie jednostek gospodarczych	41
9. Pożyczki udzielone	42
10. Zapasy	42
11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	43
12. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	45
13. Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej	46
14. Kapitał podstawowy	47
15. Kapitały rezerwowe, zapasowe, kapitały rezerwowe z aktualizacji wyceny	49
16. Rezerwy	50
17. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	51
18. Leasing	55
19. Pozostałe zobowiązania finansowe	57
20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	57
21. Otrzymane zaliczki na dostawy	58
22. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	59
23. Koszty rodzajowe	61
24. Pozostałe przychody i koszty	62
25. Przychody i koszty finansowe	62
26. Podatek dochodowy	63
27. Zysk przypadający na jedną akcję	66
28. Dywidendy	66
29. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	67
30. Transakcje z podmiotami powiązanymi	69
31. Świadczenia pracownicze	71
32. Instrumenty finansowe	71
33. Umowy gwarancji finansowej oraz zobowiązania warunkowe	77
34. Udział udziałów niekontrolujących w działaniach grupy i przepływy pieniężne	78
35. Wynagrodzenia biegłego rewidenta	81
36. Zarządzanie kapitałem	81
37. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	82
38. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	82
39. Zatwierdzenie do publikacji	84

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	stan na dzień: 31.12.2021	stan na dzień: 31.12.2020
Aktywa trwałe		203 002	185 987
Rzeczowe aktywa trwałe	4	13 422	11 233
Nieruchomości inwestycyjne	5	68 988	69 742
Wartości niematerialne	6,7	63 475	63 398
Długoterminowe pożyczki i należności		0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		556	799
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26	56 561	40 815
Aktywa obrotowe		2 912 468	2 606 699
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		2 912 468	2 606 699
Zapasy	10	2 323 594	2 327 658
Należności z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne należności krótkoterminowe	11	93 928	37 099
Należności z tytułu podatku dochodowego		0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	494 946	241 942
- w tym środki na rachunkach powierniczych	12	112 711	67 901
AKTYWA RAZEM		3 115 470	2 792 686
PASYWA	Nota	stan na dzień: 31.12.2021	stan na dzień: 31.12.2020
Kapitał własny		1 165 691	951 788
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki dominującej		1 165 691	951 815
Kapitał podstawowy	14	193 573	193 573
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		106 549	106 549
Kapitały rezerwowe i zapasowe	15	514 164	485 769
Zyski zatrzymane:		351 405	165 924
Udziały niedające kontroli		0	-27
ZOBOWIĄZANIA		1 949 779	1 840 898
Zobowiązania długoterminowe		893 527	694 896
Rezerwy długoterminowe		13 428	12 057
Rezerwy	16	13 278	11 874
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	31	150	183
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26	91 827	56 849
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	13,1 7	0	44 205
Leasing	13,1 8	228 274	147 068
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	13,1 9	371 621	349 682
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	20	36 714	33 497
Otrzymane zaliczki na dostawy	21	151 663	51 538
Zobowiązania krótkoterminowe		1 056 252	1 146 002
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży		1 056 252	1 146 002
Rezerwy bieżące		9 892	7 329
Inne rezerwy	16	8 622	6 268
Rezerwy bieżące z tytułu świadczeń pracowniczych	31	1 270	1 061
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	31	2 886	2 659
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	13,1 7	45 120	133 184



Leasing krótkoterminowy	13,1 8	4 148	3 288
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	13,1 9	202 570	375 582
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne zobowiązania krótkoterminowe	2	117 593	107 086
Otrzymane zaliczki na dostawy	21	633 835	505 150
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		40 208	11 724
PASYWA RAZEM		3 115 470	2 792 686

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY	Nota	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	22	1 679 193	1 167 354
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	23	1 225 735	929 880
Zysk/strata brutto ze sprzedaży		453 458	237 474
Koszty sprzedaży	23	15 955	14 078
Koszty ogólnego zarządu		21 498	18 680
Pozostałe przychody operacyjne	24	6 578	9 447
Pozostałe koszty operacyjne	24	5 550	5 657
Zysk/strata z działalności operacyjnej		417 033	208 506
Przychody finansowe	25	6 457	3 460
Koszty finansowe	25	7 001	11 711
Zysk/strata brutto		416 489	200 255
Podatek dochodowy	26	85 300	32 800
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej		331 189	167 455
Działalność zaniechana			
Zysk/strata za rok obrotowy na działalności zaniechanej		0	0
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy		331 189	167 455
Zysk/ strata netto przypadający/a na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		331 162	167 435
Udziały niedające kontroli		27	20
Pozostałe dochody całkowite		37	5
Pozostałe dochody całkowite przed opodatkowaniem		46	6
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, przed opodatkowaniem (Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego)		46	6
Zyski/straty aktuarialne		46	6
Podatek dochodowy związany ze składnikami innych całkowitych dochodów, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty	26	9	1
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		0	0
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, przed opodatkowaniem		0	0
Dochody całkowite razem		331 226	167 460
Dochody całkowite przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		331 199	167 440
Udziały niedające kontroli		27	20
Zysk / strata na jedną akcję w zł:			
Z działalności kontynuowanej			
Podstawowy	27	8,55	4,32
Rozwodniony	27	8,55	4,32
Z działalności zaniechanej			
Podstawowy		0,00	0,00
Rozwodniony		0,00	0,00
Z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
Podstawowy	27	8,55	4,32
Rozwodniony	27	8,55	4,32

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2021 31.12.2021	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego	Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny ogółem
Nota	14		15				
Saldo na początek okresu przed przekształceniem	193 573	106 549	485 769	170 275	956 166	-27	956 139
Zmiany zasad polityki rachunkowości	0	0	0	-4 351	-4 351	0	-4 351
Inne	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)	193 573	106 549	485 769	165 924	951 815	-27	951 788
Zwiększenie/zmniejszenie wartości kapitału własnego	0	0	28 395	185 481	213 876	27	213 903
Dochody całkowite razem	0	0	37	331 162	331 199	27	331 226
Inne całkowite dochody	0	0	37	0	37	0	37
Zysk/ strata za rok obrotowy	0	0	0	331 162	331 162	27	331 189
Dywidendy	0	0	0	117 305	117 305	0	117 305
Zmiana struktury grupy kapitałowej	0	0	-36	18	-18	0	-18
Podział wyniku finansowego	0	0	28 394	-28 394	0	0	0
Saldo na koniec okresu	193 573	106 549	514 164	351 405	1 165 691	0	1 165 691

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

01.01.2020 31.12.2020	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego	Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny ogółem
Nota	14		15				
Saldo na początek okresu przed przekształceniem	193 573	106 549	354 779	129 579	784 477	0	784 477
Zmiany zasad polityki rachunkowości	0	0	0	-102	-102	0	-102
Inne	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)	193 573	106 549	354 779	129 474	784 375	0	784 375
Zwiększenie/zmniejszenie wartości kapitału własnego	0	0	130 990	36 450	167 440	-27	167 413
Dochody całkowite razem	0	0	5	167 435	167 440	20	167 460
Inne całkowite dochody	0	0	5	0	5	0	5
Zysk/ strata za rok obrotowy	0	0	0	167 435	167 435	20	167 455
Dywidendy	0	0	0	0	0	47	47
Podział wyniku finansowego – przeznaczenie na kapitał	0	0	130 985	-130 985	0	0	0
Saldo na koniec okresu	193 573	106 549	485 769	165 924	951 815	-27	951 788

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

METODA POŚREDNIA	Nota	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ strata		331 189	167 455
Korekty o pozycje:		389 973	-86 948
Korekty wynikające z obciążeń z tytułu podatku dochodowego		85 300	32 800
Amortyzacja		3 018	2 262
Straty/zyski z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		754	1 352
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych		0	171
Koszty z tytułu odsetek		3 330	4 449
Przychody z tytułu odsetek		164	73
Przychody z tytułu dywidend		0	0
Zysk/ strata z tytułu działalności inwestycyjnej		299	-18
Zmiana stanu rezerw		3 746	6 354
Zmiana stanu zapasów		108 093	-208 478
Zmiana stanu należności		-57 397	-489
Zmiana stanu innych aktywów		63	131
Zmiana stanu zobowiązań		242 931	74 591
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności		721 162	80 507
Zapłacony/ zwrócony podatek dochodowy		33 237	24 898
Inne korekty		-3 950	-89
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		683 975	55 520
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		436	225
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych		0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		524	323
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych		153	1 628
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		0	0
Wydatki na nabycie podmiotów zależnych		0	0
Wpływy ze sprzedaży podmiotów zależnych		10	0
Otrzymane odsetki		78	45
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		-719	1 125
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z emisji akcji		0	0
Wpływy z emisji obligacji, weksli, bonów	13	240 000	200 000
Wykup obligacji, weksli, bonów	13	384 050	122 150
Wpływy z kredytów i pożyczek	13	66 000	172 866
Spłata kredytów i pożyczek	13	199 500	179 449
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	13	6 258	7 224
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom/udziałowcom posiadającym udziały niedające kontroli	28	117 305	47
Zapłacone odsetki		29 139	29 582
Inne wydatki		0	0
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		-430 252	34 414
Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów		253 004	91 059
Środków pieniężnych przed skutkami zmian kursów wymiany		0	0
<i>Zyski/straty z tytułu różnic kursowych dotyczące wyceny środków pieniężnych, ekwiwalentów środków pieniężnych oraz kredytów w rachunku bieżącym</i>		<i>0</i>	<i>0</i>



Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych		253 004	91 059
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na początek okresu		241 942	150 883
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na koniec okresu	12	494 946	241 942
<i>W tym o ograniczonej możliwości dysponowania</i>		<i>112 821</i>	<i>72 094</i>

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne

Jednostką sprawozdawczą jest Grupa Kapitałowa ATAL S.A. (Spółka Akcyjna). Po zakończeniu poprzedniego okresu sprawozdawczego nie nastąpiła zmiana w nazwie jednostki sprawozdawczej ani innych danych identyfikacyjnych.

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej ATAL S.A. [dalej zwana „Grupą Kapitałową”, „Grupą”] jest ATAL S.A. [dalej zwana „Spółką”, „Spółką dominującą”]. Grupa Kapitałowa wchodzi w skład innej Grupy Kapitałowej, dla której podmiotem dominującym najwyższego szczebla jest JUROSZEK HOLDING Sp. z o.o., (wcześniejsza nazwa JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o.) którego 100% udziałowcem jest Pan Zbigniew Juroszek.

1.1. Siedziba

Siedziba Spółki dominującej mieści się: ul. Stawowa 27, Cieszyn (kod pocztowy: 43-400), Polska. Spółka dominująca nie posiada zarejestrowanego biura.

Działalność gospodarcza Grupy jest prowadzona na terenie całej Polski w następujących miejscowościach: Cieszyn, Wrocław, Katowice, Kraków, Warszawa, Łódź, Gdańsk, Poznań.

- Cieszyn, ul. Stawowa 27 – siedziba Spółki dominującej oraz podmiotów powiązanych i zależnych,
- Wrocław, Kraków – wynajem powierzchni i obiektów należących do Spółki dominującej,
- Katowice, Kraków, Warszawa, Wrocław, Łódź, Gdańsk, Poznań – produkcja budowlana/sprzedaż mieszkań,

1.2. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

Jednostka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 17 lipca 2006 roku. Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Bielsku - Białej, VIII Wydział Gospodarczy pod numerem **KRS 0000262397**.

1.3. Numery identyfikacyjne

Jednostce dominującej nadano numer statystyczny **REGON: 240415672** oraz numer identyfikacji podatkowej **NIP: 5482487278**.

1.4. Podstawowy przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz wynajem nieruchomości komercyjnych na własny rachunek. Działalność wszystkich podmiotów wchodzących w skład Grupy obejmuje terytorium Polski.

Szerszy opis działalności prowadzonej przez Grupę Kapitałową został przedstawiony w nocie nr 29 dotyczącej segmentów operacyjnych.

1.5. Czas działalności Spółki

Czas trwania Jednostki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony.

1.6. Okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym i porównywalne dane finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku. Sprawozdania finansowe wszystkich jednostek podporządkowanych sporządzone zostały za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej, przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości.

1.7. Skład osobowy Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Organem uprawnionym do reprezentowania Spółki dominującej jest Zarząd w składzie:

- Zbigniew Juroszek – Prezes Zarządu,
- Mateusz Bromboszcz – Wiceprezes Zarządu ds. Prawno-Administracyjnych
- Angelika Kliś – Członek Zarządu

Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 30 września 2020 roku z dniem 1 stycznia 2021 roku do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki dominującej obecnej kadencji została powołana Pani Angelika Kliś. W okresie od 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku nie wystąpiły inne zmiany w składzie Zarządu Spółki dominującej.

Organem nadzoru Spółki dominującej jest Rada Nadzorcza w składzie:

- Mateusz Juroszek – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Krzysztof Ciołek – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Dawid Prysak – Członek Rady Nadzorczej,
- Elżbieta Spyra – Członek Rady Nadzorczej,
- Wiesław Smaza – Członek Rady Nadzorczej.

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki dominującej.

1.8. Struktura akcjonariatu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku struktura akcjonariatu jednostki dominującej jest następująca:

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosów
JUROSZEK HOLDING Sp. z o.o.*	ul. Porcelanowa 10, Katowice	31 914 610	82,44	83,09
Pozostali		6 800 000	17,56	16,91

*Spółka w dniu 21 grudnia 2021 roku zmieniła nazwę na Juroszek Holding Sp. z o.o. (dawniej Juroszek Investments Sp. z o.o.) oraz siedzibę

1.9. Sprawozdanie finansowe zawierające dane łączne

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku w skład Grupy nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe, dlatego Spółka nie sporządzała łącznego sprawozdania finansowego.

1.10. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. wchodzi w skład Grupy Kapitałowej JUROSZEK HOLDING Sp. z o.o., która to jest podmiotem dominującym najwyższego szczebla. Grupa Kapitałowa ATAL S.A. jest podmiotem dominującym niższego szczebla.

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej ATAL S.A. została objęta Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Zakres działalności	Udział w kapitale (bezpośrednio i pośrednio)	
			31.12.2021	31.12.2020
ATAL Construction Sp. z o.o.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Usługi budowlane	100%	100%
ZJ Invest Sp. z o.o. sp.k	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Spółka zakończyła działalność	n/d	0%
ATAL SERVICES Sp. z o.o.*	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Zarządzanie nieruchomościami	n/d	100%
ATAL Construction Sp. z o.o. sp.k.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Budowa i sprzedaż nieruchomości	100%	100%
Apartamenty Ostródzka Sp. z o.o.**	ul. Piastowska 44, Kraków	Budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych	100%	100%

* obecnie ATAL ART INVEST Sp. z o.o.

** dawniej Temisto 9 Sp. z o.o.

W okresie 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku oraz w okresach wcześniejszych Grupa posiadała udziały w spółce stowarzyszonej ATAL Development GmbH. Na dzień 31 grudnia 2021 roku wysokość udziałów wynosiła

49%.

Grupa nie posiadała udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

Spółka dominująca jest podmiotem zależnym spółki JUROSZEK HOLDING Sp. z o.o. (dawniej JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o.), która to jest podmiotem dominującym najwyższego szczebla.

W dniu 9 czerwca 2021 roku Spółka dominująca dokonała sprzedaży 50% posiadanych udziałów ATAL Services Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszyńcu przy ul. Stawowej 27 (obecnie ATAL ART INVEST Sp. z o.o.), natomiast w dniu 7 września 2021 roku udziały te zostały odkupione. Następnie w dniu 7 grudnia 2021 roku Spółka dominująca sprzedała wszystkie posiadane udziały ATAL Services Sp. z o.o. podmiotowi dominującemu najwyższego szczebla Juroszek Investments Sp. z o.o. (obecnie Juroszek Holding Sp. z o.o.)

W dniu 3 sierpnia 2021 roku Spółka ZI Invest Sp. z o.o. sp.k. została wykreślona z rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez KRS.

1.11. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Walutą sprawozdawczą niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej). W skład Grupy Kapitałowej nie wchodziły sprawozdania spółek zagranicznych.

2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

2.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

2.2. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę po raz pierwszy

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2021 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy:

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4, MSSF 16

W związku z reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.) Rada MSR wprowadziła kolejne zmiany do zasad rachunkowości instrumentów finansowych:

- w przypadku wyceny w zamortyzowanym koszcie zmiany szacowanych przepływów wynikające bezpośrednio z reformy IBOR będą traktowane tak, jak zmiana zmiennej stopy procentowej, a więc bez ujęcia wyniku,
- nie będzie konieczności zakończenia powiązania zabezpieczającego, jeżeli jedyną zmianą są skutki reformy IBOR, a pozostałe kryteria stosowania rachunkowości zabezpieczeń są spełnione; zmiana reguluje, jak należy uwzględnić alternatywną stopę w powiązaniu zabezpieczającym,
- jednostka będzie zobligowana ujawnić informacje o ryzykach wynikających z reformy oraz o tym, jak zarządza przejściem na alternatywne stopy referencyjne.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

Grupa zarządza procesem przejścia na alternatywne stopy referencyjne w następujący sposób:

Grupa ATAL S.A. jedynie marginalnie korzysta z instrumentów finansowych w innych walutach niż polski złoty więc będą ją dotyczyły jedynie stopy referencyjne odnoszące się do PLN. W zawartych aktualnie umowach wskazano wskaźnik referencyjny WIBOR, który jest już zreformowanym wskaźnikiem, a jego administrator (GPW Benchmark) opracował nową metodykę wyznaczania stawki WIBOR, która po konsultacji i testowaniu została zatwierdzona przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Jednocześnie Grupa dokonała uzgodnień dotyczących zasad wyznaczania wskaźnika referencyjnego w przypadku zaprzestania jego publikacji, notowania lub dokonania jego istotnej zmiany (załączniki do umów kredytowych lub przyjęte do stosowania regulaminy kredytowania). W ocenie Grupy większość współpracujących z nią instytucji finansowych wdrożyła nowe regulacje umożliwiające wprowadzenie zasad wyznaczania nowego wskaźnika referencyjnego. Jednocześnie wspomiane powyżej uzgodnienia zasad wyznaczenia wskaźnika ma na celu wdrożenie wskaźnika referencyjnego, który będzie jak najbardziej zbliżony do obecnie funkcjonujących wskaźników referencyjnych (np. WIBOR).

Grupa nie identyfikuje zwiększonego ryzyka w związku z reformą wskaźników referencyjnych (WIBOR). W przypadku Grupy wskaźniki referencyjne mają zastosowanie w ustaleniu oprocentowania kredytów i wyemitowanych obligacji. Oczekuje się adekwatności zreformowanych wskaźników do dotychczas obowiązujących wskaźników.

Standardy i interpretacje obowiązujące w wersji opublikowanej przez IASB, lecz nie zatwierdzone przez Unię Europejską, wykazywane są poniżej w punkcie dotyczącym standardów i interpretacji, które nie weszły w życie.

2.3. Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji.

2.4. Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2021 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”
Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi działalności ubezpieczeniowej.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”
Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:
 - doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
 - intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Grupa analizuje wpływ zmian na jej sprawozdania finansowe.

- Zmiany MSSF 1, MSSF 9, przykłady do MSSF 16, MSR 41 w ramach Annual Improvements 2018 – 2020:
 - MSSF 1: dodatkowe zwolnienie dotyczące ustalania skumulowanych różnic kursowych z konsolidacji;
 - MSSF 9: (1) przy teście 10% dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; (2) doprecyzowano, że opłaty poniesione w przypadku

usunięcia zobowiązania są ujmowane w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je odnieść na wartość zobowiązania;

- MSSF 16: z przykładu 13 usunięto kwestię zachęty od leasingodawcy w postaci pokrycia kosztów fit-outów poniesionych przez leasingobiorcę, która budziła wątpliwości interpretacyjne;
- MSR 41: wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022. Grupa nie zakończyła analizy ich wpływu na sprawozdanie finansowe.

- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”
Doprecyzowano, że produkcja przeprowadzana w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania środka trwałego powinna być ujmowana jako (1) zapas zgodnie z MSR 2 i (2) przychód, gdy nastąpi jego sprzedaż. Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.
- Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”
Doprecyzowano, że koszty wypełnienia umów rodzących obciążenia obejmują koszty przyrostowe (np. koszty pracy) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację. Grupa nadal szacuje wpływ zmiany na jej sprawozdanie finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.
- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”
Doprecyzowano odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37. Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.
- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”
Rada MSR doprecyzowała, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnienia w sprawozdaniu finansowym. Zasady skupiają się na dostosowaniu ujawnień do indywidualnych okoliczności jednostki. Rada przestrzega przed stosowaniem wystandaryzowanych zapisów skopiowanych z MSSF oraz oczekuje, że podstawa wyceny instrumentów finansowych jest istotną informacją. Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.
- Zmiana MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”
Rada wprowadziła do standardu definicję szacunku księgowego: *Szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny.* Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.
- Zmiana MSSF 16 „Leasing”
W 2020 roku Rada opublikowała uproszczenia dla leasingobiorców otrzymujących ulgi ze względu na pandemię COVID-19. Jednym z warunków było by ulgi dotyczyły tylko płatności zapadających do końca czerwca 2021 roku. Teraz przesunięto ten termin na czerwiec 2022 roku. W związku z tym, że ulgi otrzymane przez Grupę nie spełniają warunków określonych w standardzie, Grupa nie będzie stosować uproszczenia, zatem zmiana nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 roku (z możliwością wcześniejszego stosowania dla sprawozdań niezatwierdzonych do publikacji do 31 marca 2021 roku).
- Zmiana MSR 12 „Podatek dochodowy”

Rada wprowadziła zasadę, iż jeśli w wyniku transakcji powstają równocześnie dodatnie i ujemne różnice przejściowe w tej samej kwocie, należy ująć aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy nawet wówczas, gdy transakcja nie wynika z połączenia, ani nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy. Oznacza to konieczność ujmowania aktywów i rezerwy na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji. Nie została zmieniona zasada mówiąca o tym, że aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje się, jeśli kompensacie podlegają aktywa i zobowiązania z tytułu podatku bieżącego.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

- **Zmiana MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”**

Rada ustanowiła przepisy przejściowe dotyczące danych porównawczych dla podmiotów, które równocześnie wdrażają MSSF 17 i MSSF 9, aby zmniejszyć potencjalne niedopasowania księgowe wynikające z różnic między tymi standardami.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe ponieważ nie prowadzi działalności ubezpieczeniowej.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

3. Stosowane zasady rachunkowości

3.1. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

W obliczu panującej na świecie pandemii wirusa COVID-19 Zarząd Spółki dominującej przeprowadził analizę aktualnej i potencjalnej sytuacji i jej wpływu na działalność Spółki szczegółowo opisaną w Sprawozdaniu Zarządu Grupy ATAL S.A.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd Jednoski dominującej nie zidentyfikował okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

Na działalność Grupy wpływ również może mieć w przyszłości rozpoczęty na szeroką skalę konflikt zbrojny pomiędzy Rosją i Ukrainą. Wojna może mieć poważne skutki dla polskiej gospodarki, a w szczególności trudnej sytuacji może znaleźć się branża budowlana. Następujące czynniki mogą mieć negatywny wpływ na branżę:

- opóźnienia na budowach, związane z powrotem do Ukrainy pracowników budowlanych, jak również kierowców narodowości ukraińskiej, którzy pracują przy dostawach na budowy,
- wzrost kosztów paliw, gazu oraz energii elektrycznej, które spowodują wzrost kosztów wykonawstwa, jak również materiałów budowlanych,
- osłabienie kursu złotego, który przełoży się na dalszy wzrost kosztów importowanych surowców i materiałów
- możliwe zaburzenia łańcucha dostaw importowanych surowców i materiałów z terenu Rosji, Białorusi i Ukrainy,
- możliwość dalszych podwyżek stóp procentowych w celu powstrzymania inflacji wzrastającej z powodu konfliktu zbrojnego.

Wszystkie te czynniki mogą mieć wpływ także na działalność Grupy, a w szczególności terminowość realizowania przedsięwzięć budowlanych, wzrost kosztów, czy spadek kontraktacji nowych mieszkań. Z drugiej strony obserwuje się wzmożone zainteresowania najmem mieszkań na rzecz uchodźców z Ukrainy, co w przypadku

dłuższego konfliktu zbrojnego w tym kraju może przyczynić się do wzrostu zapotrzebowania na mieszkania w Polsce, a tym samym zwiększenia kontraktacji mieszkań przez Grupę.

Aktualnie trudno precyzyjnie oszacować wpływ wojny w Ukrainie na funkcjonowanie Grupy jednak na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd Jednostki dominującej nie zidentyfikował okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę. Ze względu na złożoność sytuacji oraz możliwość realizacji wielu scenariuszy. rozwój sytuacji będzie przez Grupę na bieżąco monitorowany.

3.2. Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

3.3. Prezentacja sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Grupa Kapitałowa prezentuje „Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów”.

„Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów” prezentowane jest w wariantach kalkulacyjnym, natomiast „Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzane jest metodą pośrednią.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Grupa prezentuje sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone dodatkowo na początek okresu porównawczego, jeżeli powyższe zmiany są istotne dla danych prezentowanych na początek okresu porównywalnego. W takiej sytuacji prezentacja not do trzeciego sprawozdania z sytuacji finansowej nie jest wymagana.

3.4. Segmenty operacyjne

Segment operacyjny jest częścią Grupy zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszty, w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami Grupy. Wyniki operacyjne każdego segmentu operacyjnego są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie, który decyduje o alokacji zasobów do segmentu i ocenia jego wyniki działalności, przy czym dostępne są oddzielne informacje finansowe o każdym segmencie.

Zgodnie z MSSF 8 wyniki segmentów operacyjnych wynikają z wewnętrznych raportów weryfikowanych okresowo przez Zarząd Spółki dominującej (główny organ decyzyjny w Grupie Kapitałowej). Wyniki operacyjne każdego segmentu, które są raportowane do organu odpowiedzialnego za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie, obejmują zarówno pozycje, które mogą zostać bezpośrednio przypisane do danego segmentu, jak i te mogące być przypisane pośrednio, na podstawie uzasadnionych przesłanek. Pozycje nieprzyporządkowane dotyczą głównie aktywów wspólnych (korporacyjnych) (głównie dotyczące zarządu jednostki), kosztów związanych z siedzibą jednostki, aktywów i zobowiązań z tytułu podatku dochodowego.

Wydatki inwestycyjne segmentu to całkowite koszty poniesione w ciągu roku na zakup rzeczowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, z wyłączeniem wartości firmy.

3.5. Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2021 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia. W przypadkach gdy jest to konieczne,

w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

Wyłączeniu z obowiązku konsolidacji mogą podlegać spółki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Inwestycje w spółkach zależnych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmuje się zgodnie z MSSF 5.

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną. Na dzień 31 grudnia 2021 roku nie dokonano wyłączeń spółek z konsolidacji.

Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Udziały niedające kontroli wykazywane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i reprezentują tę część dochodów całkowitych oraz aktywów netto spółek zależnych, które przypadają na podmioty inne niż spółki Grupy Kapitałowej. Grupa alokuje dochody całkowite spółek zależnych pomiędzy akcjonariuszy Spółki dominującej oraz podmioty niekontrolujące na podstawie ich udziału we własności.

Transakcje z podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli przez Spółkę dominującą, Grupa traktuje jak transakcje kapitałowe:

- sprzedaż częściowa udziałów na rzecz podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową aktywów netto spółki zależnej, przypadających na udziały sprzedane podmiotom niekontrolującym, ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji Zyski/straty z lat ubiegłych.
- nabycie udziałów od podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od podmiotów niekontrolujących ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji Zyski/straty z lat ubiegłych.

3.6. Połączenia jednostek gospodarczych

Transakcje połączenia jednostek gospodarczych, w tym połączenia pod wspólną kontrolą, rozliczane są metodą przejęcia.

Na dzień objęcia kontroli aktywa i pasywa jednostki przejmowanej są wyceniane zasadniczo według wartości godziwej oraz zgodnie z MSSF 3 identyfikowane są aktywa i zobowiązania, bez względu na to czy były one ujawniane w sprawozdaniu finansowym przejmowanej jednostki przed przejęciem.

Zapłata przekazana w zamian za kontrolę obejmuje wydane aktywa, zaciągnięte zobowiązania oraz wyemitowane instrumenty kapitałowe, wycenione w wartości godziwej na dzień przejęcia. Elementem zapłaty jest również warunkowa zapłata, wyceniana w wartości godziwej na dzień przejęcia. Koszty powiązane z przejęciem (doradztwo, wyceny itp.) nie stanowią zapłaty za przejęcie, lecz ujmowane są w dacie poniesienia jako koszt.

Wartość firmy (zysk) kalkulowana jest jako różnica dwóch wartości:

- suma zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli oraz wartości godziwej pakietów udziałów (akcji) posiadanych w jednostce przejmowanej przed datą przejęcia oraz
- wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki.

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo

zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

W przypadku gdy w/w suma jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest niezwłocznie w wyniku. Grupa ujmuje zysk z przejęcia w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Do dnia 1 stycznia 2010 roku Grupa stosowała do rozliczania połączeń metodę nabycia, w sposób określony w wersji MSSF 3 (2004).

3.7. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, nad którymi Spółka dominująca nie sprawuje kontroli, ale na które wywiera znaczący wpływ, uczestnicząc w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane początkowo w cenie nabycia, a następnie wyceniane z zastosowaniem metody praw własności. Na moment powstania znaczącego wpływu ustalana jest wartość firmy jako różnica pomiędzy ceną nabycia inwestycji a wartością godziwą aktywów netto przypadających na inwestora.

Wartość firmy ujmowana jest w wartości bilansowej inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.

Wartość bilansowa inwestycji w jednostkach stowarzyszonych jest powiększana lub pomniejszana o:

- udział Spółki dominującej w wyniku jednostki stowarzyszonej,
- udział Spółki dominującej w pozostałych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej, wynikających m.in. z przeszacowania rzeczowych aktywów trwałych oraz z tytułu różnic kursowych z przeliczenia jednostek zagranicznych. Kwoty te wykazuje się w korespondencji z odpowiednią pozycją „Skonsolidowanego sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”,
- zyski i straty wynikające z transakcji pomiędzy Grupą a jednostką stowarzyszoną, które podlegają wyłączeniom do proporcji posiadanego udziału,
- otrzymane wypłaty z zysku wypracowanego przez jednostkę stowarzyszoną, które obniżają wartość bilansową inwestycji.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek stowarzyszonych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia.

3.8. Transakcje w walutach obcych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotym polskim (zł), który jest również walutą funkcjonalną Spółki dominującej.

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji (kurs spot) tj. według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ustalonego dla danej waluty na dzień poprzedzający transakcję.

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu zamknięcia obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe powstałe z rozliczenia transakcji lub przeliczenia pozycji pieniężnych innych niż instrumenty pochodne, ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych w kwocie netto, za wyjątkiem różnic kursowych kapitalizowanych w wartości aktywów w przypadkach określonych zasadami rachunkowości (przedstawione w punkcie dotyczącym kosztów finansowania zewnętrznego).

3.9. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów (gruntów i usług budowlanych), aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek. Koszty te są aktywowane do zakończenia produkcji.

3.10. Wartość firmy

Wartość firmy ujmowana jest początkowo zgodnie z MSSF 3 (patrz wyżej podpunkt dotyczący połączeń jednostek gospodarczych). Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36 (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych).

3.11. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, licencje, oprogramowanie komputerowe oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie przygotowywania go do użycia).

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od początku następnego roku obrotowego.

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Grupa	Okres
Znaki towarowe i wartość firmy	Nieokreślony okres użytkowania
Licencje i oprogramowanie komputerowe	2 - 5 lat
Pozostałe wartości niematerialne	5 lat

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane, lecz corocznie są poddawane testom na utratę wartości. Posiadane przez Grupę wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania obejmują Znak Towarowy „ATAL” oraz ujętą w pozostałych wartościach niematerialnych Wartość firmy powstałą w związku z rozliczeniem aportu Przedsiębiorstwa ATAL Zbigniew Juroszek do ATAL S.A. oraz znak towarowy „ATAL”. Przyjmuje się, iż wartości te będą wykorzystywane przez cały okres funkcjonowania Jednostki Dominującej.

Koszty związane z utrzymaniem oprogramowania, ponoszone w okresach późniejszych, ujmowane są jako koszt okresu w momencie ich poniesienia.

Zyski lub straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych wartości niematerialnych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

3.12. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania.

Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe, za wyjątkiem gruntów, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do używania.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

Grupa	Okres
Budynki i budowle	40 lat
Maszyny i urządzenia	1,7 - 10 lat
Środki transportu	3 - 7 lat
Pozostałe środki trwałe	1 - 10 lat

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu, w którym środek trwały jest dostępny do użytkowania. Ekonomiczne okresy użyteczności oraz metody amortyzacji są weryfikowane raz w roku, powodując ewentualną korektę odpisów amortyzacyjnych w kolejnych latach.

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych rzeczowych aktywów trwałych jest weryfikowana na koniec każdego okresu sprawozdawczego i, w uzasadnionych przypadkach, korygowana.

Środki trwałe są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych przeglądów oraz istotne części zamienne i wyposażenie, jeżeli będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż rok. Bieżące koszty utrzymania poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w wyniku w momencie ich poniesienia.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych w momencie przejęcia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem rzeczowych aktywów trwałych zgodnie z wymogami MSSF 15 (patrz podpunkt 3.23. „Przychody ze sprzedaży” w niniejszym punkcie dodatkowych informacji do sprawozdania finansowego). Kwotę wynagrodzenia w ramach transakcji zbycia składnika rzeczowych aktywów trwałych ustala się zgodnie z wymogami MSSF 15 dotyczącymi ustalania ceny transakcyjnej.

3.13. Leasing

Grupa jako leasingobiorca

Dla każdej umowy Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Grupie,
- czy Grupa ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,

- czy Grupa ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

Dla umów zawierających leasing Grupa rozpoznaje następujące składniki aktywów spełniające kryteria standardu:

- prawo do użytkowania powierzchni biurowych, na podstawie umów najmu,
- prawa wieczystego użytkowania gruntów dotyczące nieruchomości inwestycyjnych,
- prawa wieczystego użytkowania gruntów dotyczące zapasów

Dla ww. umów/praw, Grupa jako leasingobiorca ujęła zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Grupy oraz ujęła składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu.

W zależności od rodzaju leasingowanego aktywa, koszty leasingu są ujmowane w następujący sposób:

- prawo do użytkowania powierzchni biurowej oraz prawo wieczystego użytkowania gruntów dotyczące nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych - jest amortyzowane oraz rozpoznane zostają koszty finansowe z tytułu leasingu,
- prawo wieczystego użytkowania gruntów - tak jak dotychczas, wszystkie koszty i odsetki są odnoszone do zapasów (w pozycji Półprodukty i produkcja w toku) w trakcie realizacji projektu deweloperskiego.

Powyższy sposób alokacji amortyzacji prawa wieczystego użytkowania gruntów wynika z faktu, że prawa te dotyczą nieruchomości, na których Grupa realizuje swoje projekty deweloperskie. Bieżące opłaty z tytułu wieczystego użytkowania stanowią spłatę zobowiązania leasingowego.

Wobec wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów w odniesieniu do gruntów, na których zrealizowano budynki mieszkalne, a w stosunku do których wydane zostało Pozwolenie na Użytkowanie przed dniem 1 stycznia 2019 roku, następuje przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. W odniesieniu do gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, które nie zostały oddane do użytkowania przed dniem 1 stycznia 2019 roku, dla takich nieruchomości dniem przekształcenia będzie dzień uprawomocnienia się decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku.

Grundy objęte wyżej opisanym przekształceniem Grupa traktuje analogicznie do tych, w stosunku do których była dotychczas użytkownikiem wieczystym, traktując opłaty przekształceniowe analogicznie do opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Grupa amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36. Prawa, które są zaliczane do nieruchomości inwestycyjnych wyceniane są w wartości godziwej.

Na dzień rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub

opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Grupa prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, a więc w rzeczowych aktywach trwałych, zapasach lub nieruchomościach inwestycyjnych.

Prawo użytkowania wieczystego gruntów jest przez Grupę oceniane jako leasing zgodnie z MSSF 16 i jako taki zostało potraktowane. Okres leasingu dla takich praw jest oceniany na ogólnych zasadach, przy czym ewentualny plan sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nie jest traktowany jako zakończenie umowy leasingowej.

Grupa jako leasingobiorca

Jako leasingodawca Grupa klasyfikuje umowy jako leasing operacyjny lub finansowy. Leasing jest ujmowany jako finansowy, jeśli następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów. W przeciwnym wypadku leasing jest traktowany jako operacyjny.

W przypadku subleasingu oceny dokonuje się w kontekście aktywa z tytułu prawa do użytkowania a nie bazowego składnika aktywów.

3.14. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

- wartość firmy, przy czym po raz pierwszy test na utratę wartości przeprowadza się do końca okresu, w którym miało miejsce połączenie,
- wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania.

W odniesieniu do pozostałych składników wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakieś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

Dla potrzeb przeprowadzenia testu na utratę wartości aktywa grupowane są na najniższym poziomie, na jakim generują przepływy pieniężne niezależnie od innych aktywów lub grup aktywów (tzw. ośrodki wypracowujące przepływy pieniężne). Składniki aktywów samodzielnie generujące przepływy pieniężne testowane są indywidualnie.

Wartość firmy jest alokowana do tych ośrodków wypracowujących środki pieniężne, z których oczekuje się korzyści synergii wynikających z połączenia jednostek gospodarczych, przy czym ośrodkiem wypracowującym przepływy pieniężne jest ATAL S.A.

Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których aktywa te należą, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości w pierwszej kolejności przypisywany jest do wartości firmy. Pozostała kwota odpisu obniża proporcjonalnie wartość bilansową aktywów wchodzących do ośrodka wypracowującego przepływy.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.

Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na możliwość odwrócenia odpisów aktualizujących. Odwrócenie odpisu ujmowane jest w wyniku w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

3.15. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów lub przyrost jej wartości i jest wyceniana w oparciu o model wartości godziwej.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Na kolejne dni bilansowe nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej, określonej przez niezależnego rzeczoznawcę z uwzględnieniem lokalizacji oraz charakteru nieruchomości i aktualnych warunków rynkowych.

Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku w okresie, w którym wystąpiły zmiany, w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych. Zyski lub straty wynikłe z tych transakcji są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością bilansową nieruchomości. Te zyski i straty ujmowane są w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych w okresie, w którym dokonano likwidacji lub sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w momencie przejęcia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem aktywów zgodnie z wymogami MSSF 15 (patrz podpunkt 3.24. „Przychody ze sprzedaży” w niniejszym punkcie dodatkowych informacji do sprawozdania finansowego). Kwotę wynagrodzenia w ramach transakcji zbycia nieruchomości inwestycyjnej ustala się zgodnie z wymogami MSSF 15 dotyczącymi ustalania ceny transakcyjnej.

Jeżeli zmienia się sposób wykorzystania nieruchomości i z nieruchomości inwestycyjnej staje się nieruchomością zajmowaną przez właściciela lub jest przeklasyfikowana do zapasów, jest ona przenoszona do rzeczowych aktywów trwałych lub do zapasów, a jej wartość godziwa na dzień przeniesienia staje się kosztem założonym dla celów przyszłego ujmowania zgodnie z MSR 16 lub MSR 2.

3.16. Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Grupa staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych oraz zasadniczo całe ryzyko i korzyści z nim związane zostają przeniesione na inny podmiot.

Grupa wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie przestało istnieć, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygaś.

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

Na dzień nabycia Grupa wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów finansowych, poza kategorią aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik. Wyjątkiem od tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług, które Grupa wycenia w ich cenie transakcyjnej w rozumieniu MSSF 15, przy czym nie dotyczy to tych pozycji należności z tytułu dostaw i usług, których termin płatności jest dłuższy niż rok i które zawierają istotny komponent finansowania zgodnie z definicją z MSSF 15.

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa klasyfikuje z podziałem na:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Grupa dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Grupie w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

- pożyczki,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
- dłużne papiery wartościowe,

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Z uwagi na nieistotne kwoty Grupa nie wyodrębnia przychodów z tytułu odsetek jako osobnej pozycji, lecz ujmuje je w przychodach finansowych.

Straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie pomniejszone o zyski z tytułu odwrócenia odpisów aktualizujących jak również zyski i straty powstałe w związku z wyłączeniem aktywów należących do tej kategorii ze sprawozdania z sytuacji finansowej ze względu na nieistotne kwoty Grupa ujmuje w wyniku jako przychody lub koszty finansowe a nie w odrębnych pozycjach. „Pozostałe zyski i straty z aktywów finansowych ujmowane w wyniku”, w tym różnice kursowe, prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, zyski i straty z tytułu utraty wartości oraz różnice kursowe związane z tymi aktywami obliczane są i ujmowane w wyniku finansowym w taki sam sposób, jak ma to miejsce w przypadku aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Pozostałe zmiany wartości godziwej tych aktywów ujmowane są przez pozostałe całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody skumulowane zyski lub straty rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.

W okresie sprawozdawczym Grupa nie posiadała aktywów finansowych kwalifikujących się do tej kategorii wyceny.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik, jeżeli nie spełnia kryteriów wyceny w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz nie jest instrumentem kapitałowym wyznaczonym w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Ponadto do tej kategorii Grupa zalicza aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSSF 9.

Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń, przy czym w Grupie takie aktywa nie występują,
- akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku odpowiednio w pozycji „Przychody finansowe” lub „Koszty finansowe”. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody obejmują inwestycje w instrumenty kapitałowe niebędące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu ani warunkową zapłatą w ramach połączenia przedsięwzięć, w odniesieniu do których w momencie początkowego ujęcia Grupa dokonała nieodwołalnego wyboru dotyczącego przedstawiania w pozostałych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej tych instrumentów. Wyboru tego Grupa dokonuje indywidualnie i odrębnie w odniesieniu do poszczególnych instrumentów kapitałowych.

W tej kategorii Grupa ujmuje akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałe aktywa finansowe”.

Skumulowane zyski lub straty z wyceny w wartości godziwej, uprzednio rozpoznane przez pozostałe całkowite dochody, nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku w żadnych okolicznościach, włączając zaprzestanie ujmowania tych aktywów. Dywidendy z instrumentów kapitałowych zaliczonych do tej kategorii ujmowane są w wyniku w pozycji „Przychodów finansowych” po spełnieniu warunków rozpoznania przychodów z tytułu dywidend określonych w MSSF 9, chyba, że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości. Sposób dokonywania tej oceny i szacowania odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych różni się dla poszczególnych klas aktywów finansowych:

- Dla należności z tytułu dostaw i usług Grupa stosuje uproszczone podejście zakładające kalkulację odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla całego okresu życia instrumentu. Szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat, z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości. Odpisami aktualizującymi należności z tytułu dostaw i usług nie są objęte należności, które zostały przez nabywców przekazane na rachunki powiernicze, gdyż takie wpłaty gwarantują otrzymanie należności po zakończeniu określonego etapu inwestycji, bądź po przeniesieniu własności – w zależności od rodzaju rachunku powierniczego.
- W odniesieniu do pozostałych klas aktywów, w przypadku instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, Grupa zakłada ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego od momentu jego początkowego ujęcia był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu.

Grupa przyjęła, że znaczny wzrost ryzyka następuje, kiedy przeterminowanie płatności przekracza 30 dni. Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, kiedy przeterminowanie wynosi 180 dni, gdyż Grupa na bieżąco monitoruje należności, a w przypadku przekroczenia terminu płatności podejmuje we własnym zakresie działania windykacyjne.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- Kredyty bankowe i pożyczki,
- Pozostałe zobowiązania finansowe,
- Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz pozostałe zobowiązania,
- Otrzymane zaliczki na dostawy.

Na dzień nabycia Grupa wycenia zobowiązania finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich zobowiązań finansowych, poza kategorią zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

Rachunkowość zabezpieczeń

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

3.17. Zapasy

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego stanowią materiały, towary, produkcja w toku oraz wyroby gotowe. Grupa stosuje następujące zasady kwalifikacji zapasów do poszczególnych kategorii:

- Materiały – elementy składowane w miejscach magazynowania przeznaczone do wykorzystania w procesach produkcyjnych, zwłaszcza do zużycia w działalności budowlanej,
- Produkcja w toku – obejmuje koszty niezakończonych projektów deweloperskich, w tym gruntów, oraz składowane na terenach budów składniki zapasów o ogólnym przeznaczeniu, niskim stopniu przetworzenia, które mogą w prosty sposób oraz bez ponoszenia istotnych kosztów zostać wykorzystane dla innych kontraktów lub sprzedane (w przypadku, gdy okażą się niepotrzebne do realizacji danego kontraktu),
- Towary – składniki zapasów nabyte w celu ich odsprzedaży,
- Wyroby gotowe – wyroby własnej produkcji, których proces przerobu został całkowicie zakończony oraz mieszkania, lokale użytkowe oraz budowle gotowe do sprzedaży.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednie (głównie materiały i robociznę) powiększone o narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych.

Rozchód wyrobów gotowych ujmowany jest z zastosowaniem metody średniej ważonej rzeczywistego kosztu wytworzenia. Rozchód materiałów i towarów ustala się z zastosowaniem metody „pierwsze weszło - pierwsze wyszło” (FIFO).

Wartość netto możliwa do uzyskania jest to szacowana cena sprzedaży ustalana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

3.18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

Wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych pozycja „środki pieniężne i ich ekwiwalenty” składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność inwestycyjna.

Do środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania Grupa zalicza przede wszystkim środki:

- stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych,
- zgromadzone na rachunkach powierniczych,
- zgromadzone na rachunkach VAT.

Grupa wykazuje środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w pozycji „Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania”.

Grupa korzysta z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych, z których środki są zwalniane etapami wraz z postępem prac. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych nie spełniają definicji środków pieniężnych wg MSR, natomiast są to środki, które wchodzi do masy upadłości dewelopera, odsetki należą do dewelopera, deweloper jest posiadaczem rachunku powierniczego.

3.19. Kapitał własny

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji, zgodnie ze statutem Spółki dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji.

Pozostałe kapitały obejmują:

- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
- zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw pracowniczych po okresie zatrudnienia,
- kapitał powstały z połączenia spółek.

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych oraz wynik finansowy bieżącego roku.

3.20. Świadczenia pracownicze

Wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze obejmują następujące tytuły:

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze z tytułu wynagrodzeń (wraz z premiami) oraz składek na ubezpieczenia społeczne,
- rezerwy na niewykorzystane urlopy oraz
- programy określonych świadczeń po okresie zatrudnienia, do których Grupa zalicza odprawy emerytalne i rentowe.

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

Wartość zobowiązań z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych ustala się bez dyskonta i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

Grupa tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności, które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie narosło na dzień bilansowy. Rezerwa na niewykorzystane urlopy stanowi rezerwę krótkoterminową i nie podlega dyskontowaniu.

Odprawy emerytalne i rentowe

Zgodnie z systemami wynagradzania obowiązującymi w Grupie pracownicy Spółek Grupy mają prawo do odpraw emerytalnych i rentowych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika.

Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników.

Wartość bieżąca rezerw na każdy dzień bilansowy jest szacowana przez niezależnego aktuarium. Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są na danych historycznych.

Grupa ujmuje zyski i straty aktuarialne w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Grupa nie tworzy odrębnego funduszu gromadzącego wpłaty na przyszłe świadczenia.

3.21. Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Termin poniesienia oraz kwota wymagająca uregulowania może być niepewna.

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

- udzielone gwarancje obsługi posprzedażowej produktów i wykonanych usług,
- toczące się postępowania sądowe oraz sprawy sporne.

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Jednakże wartość tego aktywa nie może przewyższąć kwoty rezerwy.

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF 3.

Informację o umowach gwarancji finansowej i zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego w notce nr 33.

Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Grupy, które nie spełniają jeszcze kryteriów ujęcia jako aktywa, stanowią aktywa warunkowe, których nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informację o aktywach warunkowych ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających.

3.22. Rozliczenia międzyokresowe

Grupa wykazuje w aktywach w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych.

3.23. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

- identyfikacja umowy z klientem,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
- określenie ceny transakcyjnej,
- przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.

Identyfikacja umowy z klientem

Grupa ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych Grupy); oraz
- jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Grupa dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w taki sam sposób przekazywane klientowi.

Dobro lub usługa są wyodrębnione, jeżeli spełniają oba następujące warunki:

- klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne oraz
- obowiązek Spółki do przekazania dobra lub usługi klientowi można wyodrębnić spośród innych obowiązków określonych w umowie.

Ustalenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które zgodnie z oczekiwaniami Grupy będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. W Grupie występują wyłącznie umowy obejmujące kwoty stałe.

- Komponenty finansowania - na podstawie zawartych umów przedwstępnych oraz deweloperskich na poczet sprzedaży lokali klienci dokonują wpłat w ustalonych harmonogramach terminach. Na moment przekazania kontroli Grupa posiada 100% wpłat. Płatność z góry nie oznacza komponentu finansowego, gdyż nie chodzi o finansowanie się, tylko o zabezpieczenie ryzyka kredytowego klienta. W związku z powyższym umowy nie zawierają komponentów finansowania
- Gwarancje - gwarancje udzielone przez Grupę na sprzedane produkty/usługi ujmowane są zgodnie z MSR 37, ponieważ ich warunki odzwierciedlają wyłącznie zapewnienie, że produkty/usługi dostarczane przez Grupę będą działać zgodnie z zamierzeniem stron, wyrażonym w ustalonej specyfikacji. Gwarancje nie są odrębnym obowiązkiem Grupy. Grupa udziela gwarancji na sprzedawane lokale na zasadach wynikających z przepisów prawa

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniami Grupy – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. Przypisanie takie jest dokonywane na podstawie zawartych poszczególnych umów na dostawę nieruchomości oraz umów na świadczone inne usługi.

Ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu

Grupa ujmuje przychody w momencie wypełniania zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego dobra lub usługi klientowi.

Przychody uzyskiwane przez Grupę obejmują głównie sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, sprzedaż domów (produkcja deweloperska) oraz najem nieruchomości

Sprzedaż towarów i produktów

Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej rozpoznawane są w momencie przekazania na finalnego odbiorcę kontroli nad nabywaną nieruchomością. Przesłanką wskazującą na przeniesienie kontroli jest przeniesienie wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści wynikających z posiadania nieruchomości. Grupa uznaje, że transfer ryzyk, i korzyści następuje po spełnieniu następujących warunków:

- zakończenia budowy,
- wcześniejszego z dwóch zdarzeń: odbioru lokalu protokołem przekazania lub sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Świadczenie usług

Przychody z tytułu sprzedaży usług, w tym wynajmu nieruchomości inwestycyjnych, ujmowane są w okresie, w którym usługa jest świadczona.

Odsetki i dywidendy

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są sukcesywnie w miarę ich narastania zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej. Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

Grupa nie ponosi istotnych dodatkowych kosztów doprowadzenia do zawarcia umowy.

3.24. Koszty operacyjne

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

3.25. Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

Obciążenie podatkowe wyniku finansowego obejmuje podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

Polskie przepisy prawa podatkowego dotyczące między innymi rozliczeń w obszarze podatku od towarów i usług, podatku dochodowego czy też ubezpieczeń społecznych podlegają częstym modyfikacjom. Zmiany dotyczą nie tylko brzmienia poszczególnych regulacji, lecz również sposobu dokonywania ich wykładni przez organy podatkowe i sądy administracyjne. Na uwagę zasługuje dodatkowo również kwestia coraz częstszego posługiwania się przez ustawodawcę niejednoznacznymi pojęciami i nieostrymi definicjami, które finalnie mają fundamentalne znaczenie dla stosowania poszczególnych regulacji. Elementy te prowadzą w praktyce do daleko idących trudności w stosowaniu regulacji prawa podatkowego, w szczególności niejednokrotnie braku możliwości uzyskania zarówno ze strony organów podatkowych, jak i doradców podatkowych jednoznacznych wytycznych co do sposobu postępowania, który zapewniłby pewność co do poprawności dokonywanych rozliczeń podatkowych. Rozliczenia podatkowe pozostają przy tym jednym z obszarów, które mogą być przedmiotem kontroli organów państwa, które to uprawnione są do nakładania kar i grzywien, a ewentualne dodatkowe zobowiązania podatkowe powstałe w ocenie takich organów kontrolnych muszą być uregulowane wraz z odsetkami. Dodatkowym czynnikiem zwiększającym poziom niepewności co do dokonywanych rozliczeń podatkowych są obowiązujące od 15 lipca 2016 r. przepisy Ordynacji Podatkowej wprowadzające do polskiego systemu prawa Ogólną Klauzulę Zapobiegającą Nadużyciom (tzw. klauzula GAAR). Istotą tych regulacji pozostaje przyznanie organom podatkowym uprawnienia do oceny, czy dana czynność gospodarcza jest realizowana

przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisu ustawy podatkowej. Wskazane czynniki powodują, iż finalnie ustalenie ostatecznego poziomu zobowiązań podatkowych w niektórych sytuacjach może być uzależnione od subiektywnej oceny danego zdarzenia na tle ogólnych i nieprecyzyjnych zapisów w prawie podatkowym. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu podatkowego.

3.26. Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31 grudnia 2021 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notce nr 4.

Odpisy aktualizujące wartość należności

Grupa przyjęła następujące szacunki dla dokonania odpisów aktualizujących należności handlowych:

Okres przeterminowania	Przyjęty % odpisu aktualizującego
Terminowe	2%
Do 3 miesięcy	30%
Od 3 do 6 miesięcy	50%
Powyżej 6 miesięcy	100%

Dla celów ustalenia podstawy dokonania odpisów aktualizujących należności handlowe nie są uwzględniane należności, które są zdeponowane na rachunkach powierniczych oraz należności od podmiotów powiązanych w których Grupa posiada udziały kontrolujące, jeśli podmioty te mają dobrą sytuację finansową i nie istnieje ryzyko odzyskania należności.

Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne i rentowe – szacowane są przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym kwota rezerw na świadczenia pracownicze wynika z oszacowania dokonanego przez niezależnego aktuarium. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń.

Grupa w 2021 roku przyjęła następujące szacunki dla ustalenia wysokości rezerw na naprawy gwarancyjne:

Okres pozostały do upływu gwarancji	Przyjęty % utworzenia rezerwy od wartości netto sprzedaży
Do 12 miesięcy	0,278%
Od 13 do 24 miesięcy	0,278%
Od 25 do 36 miesięcy	0,278%
Od 37 do 60 miesięcy	0,278%
Części wspólne do 60 miesięcy	0,100%

Aktywa na podatek odroczony

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach spółek Grupy zatwierdzonych przez Zarząd Spółki dominującej. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że spółki Grupy osiągną dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

W celu określenia wartości użytkowej Zarząd szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości aktywów niefinansowych). W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych, co w kolejnych okresach sprawozdawczych może przyczynić się do znaczących korekt wartości aktywów Grupy.

Okres leasingu

Ustalając zobowiązanie z tytułu leasingu Grupa szacuje okres leasingu, który obejmuje:

- nieodwołalny okres leasingu,
- okresy, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji,
- okresy, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca nie skorzysta z tej opcji.

Oceniając, czy Grupa skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Grupa uwzględnia wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią dla niej zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Rozważa się między innymi:

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach opcyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Spółki,
- warunki wykonania opcji.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

Środki pieniężne na rachunkach powierniczych

Grupa w celu realizacji sprzedaży lokali musi prowadzić Mieszkaniowe Rachunki Powiernicze. Środkami z tych rachunków Grupa ma prawo dysponować po spełnieniu warunków określonych w umowie Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego. Środki na rachunkach powierniczych spełniają definicję aktywa, gdyż wchodzą do masy upadłości spółek Grupy, a odsetki należą do spółek Grupy, które są posiadaczami rachunku powierniczego. Grupa na chwilę obecną korzysta wyłącznie z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych.

Grupa ma prawo korzystać ze środków zgromadzonych na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych wg następujących zasad:

I. Zdarzeniem umożliwiającym wypłatę z OMRP jest zakończenie realizacji danego etapu inwestycji lub całej inwestycji. Wypłata realizowana jest wg następujących zasad:

- Wraz z zakończeniem danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego (inwestycji) spółki Grupy zawiadamiają o tym fakcie Bank prowadzący rachunek, poprzez złożenie stosownego zawiadomienia wraz z dyspozycją wypłaty środków z tegoż rachunku (wzór niniejszego zawiadomienia stanowi załącznik do umowy rachunku). W treści zawiadomienia spółki składają oświadczenie dotyczące m.in. sposobu wykorzystania środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.
- Spółki Grupy zobowiązują się, że zakończenie każdego kolejnego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego zostanie stwierdzone odrębnym wpisem kierownika budowy w dzienniku budowy.
- Po złożeniu zawiadomienia, Bank zleca wyspecjalizowanej firmie, kontrolę zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego.

Bank dokonuje wypłaty z otwartego rachunku powierniczego w sytuacji kiedy kontrola potwierdzi stopień zaawansowania realizacji inwestycji.

Kwota środków pieniężnych wypłacana spółkom Grupy z każdego odrębnego Zadania inwestycyjnego następuje na podstawie (wspomnianej wcześniej) dyspozycji oraz zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego

II. Spółki Grupy zobowiązują się dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania/ refinansowania danego Przedsięwzięcia deweloperskiego.

III. Bank odmawia realizacji dyspozycji Spółki dotyczącej wypłaty z rachunku powierniczego w przypadku:

- ✓ nie potwierdzenia w trakcie przeprowadzonej kontroli, deklarowanego stopnia zaawansowania/ realizacji inwestycji
- ✓ w przypadku kiedy spółki Grupy nieterminowo wywiązuje się ze swoich zobowiązań finansowych - w szczególności kiedy zalegają z płatnościami wobec podwykonawców

w przypadku kiedy cofnięto lub wstrzymano pozwolenie na budowę przedmiotowej inwestycji – naruszenie warunków realizacji budowy lub projektu budowlanego.

W związku z powyższym środki na rachunkach powierniczych są zwalniane w różnych terminach od daty ujęcia wpływu środków na rachunek powierniczy – zarówno w okresie krótszym jak i dłuższym niż 3 miesiące – w zależności od stopnia zaawansowania inwestycji oraz poszczególnych wpłat nabywców.

Zarząd Spółki dominującej przyjmuje zatem, iż ze względu na brak możliwości dokładnego zaklasyfikowania poszczególnych kwot znajdujących się na rachunkach powierniczych, że prezentacja wszystkich środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych w bilansie Grupy zostanie przypisana do pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty”, która to obejmuje wszystkie środki pieniężne na rachunkach bankowych, których właścicielem jest Grupa. W ramach tej pozycji została zaprezentowana podpozycja „-w tym środki na rachunkach powierniczych”, co dodatkowo szczegółowo zostało przedstawione w notcie nr 12.

3.27. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

Nie wystąpiły błędy wymagające korekty.

Spółka ATAL Construction Sp. z o.o. na podstawie wydanej decyzji Szefa KAS dokonała w roku 2021 płatności podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2017 i 2018, co zostało ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako wynik lat ubiegłych. Stosowna korekta została zaprezentowana poniżej.

Korekty w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej

AKTYWA	stan na dzień: 31.12.2020	Zmiana zasad rachunkowości	stan na dzień: 31.12.2020
Aktywa trwałe	185 987	0	185 987
Rzeczowe aktywa trwałe	11 233	0	11 233
Nieruchomości inwestycyjne	69 742	0	69 742
Wartości niematerialne	63 398	0	63 398
Długoterminowe pożyczki	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne	799	0	799
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	40 815	0	40 815
Aktywa obrotowe	2 606 699	0	2 606 699
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania Właścicielom	2 606 699	0	2 606 699
Zapasy	2 327 658	0	2 327 658
Należności z tytułu dostaw, robót i usług oraz	37 099	0	37 099
Należności z tytułu podatku dochodowego	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	241 942	0	241 942
- w tym środki na rachunkach powierniczych	67 901	0	67 901
AKTYWA RAZEM	2 792 686	0	2 792 686

PASYWA	stan na dzień: 31.12.2020	Zmiana zasad rachunkowości	stan na dzień: 31.12.2020
Kapitał własny	956 139	-4 351	951 788
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki dominującej	956 166	-4 351	951 815
Kapitał podstawowy	193 573	0	193 573
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich	106 549	0	106 549
Kapitały rezerwowe i zapasowe	485 769	0	485 769
Zyski zatrzymane	170 275	-4 351	165 924
Udziały niedające kontroli	-27	0	-27
ZOBOWIĄZANIA	1 836 547	4 351	1 840 898
Zobowiązania długoterminowe	694 896	0	694 896
Rezerwy długoterminowe	12 057	0	12 057
Rezerwy	11 874	0	11 874
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	183	0	183
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	56 849	0	56 849
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	44 205	0	44 205
Leasing	147 068	0	147 068
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	349 682	0	349 682
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz	33 497	0	33 497
Otrzymane zaliczki na dostawy	51 538	0	51 538

Zobowiązania krótkoterminowe	1 141 651	4 351	1 146 002
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży	1 141 651	4 351	1 146 002
Rezerwy bieżące	7 329	0	7 329
Inne rezerwy	6 268	0	6 268
Rezerwy bieżące z tytułu świadczeń	1 061	0	1 061
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	2 659	0	2 659
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	133 184	0	133 184
Leasing krótkoterminowy	3 288	0	3 288
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania	375 582	0	375 582
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz	107 086	0	107 086
Otrzymane zaliczki na dostawy	505 150	0	505 150
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	7 373	4 351	11 724
PASYWA RAZEM	2 792 686	0	2 792 686



Korekty w Skonsolidowanym Sprawozdaniu ze Zmian w Kapitale Własnym

01.01.2020 31.12.2020	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego	Razem	Udziały niebędące kontrolą	Kapitał własny ogółem
Saldo na początek okresu przed przekształceniem	193 573	106 549	354 779	133 927	788 828	-	788 828
Zmiana – wynik lat ubiegłych	-	-	-	-4 351	-4 351	-	-4 351
Saldo na początek okresu przed przekształceniem (po korekcie)	193 573	106 549	354 779	129 474	784 477	-	784 477
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-102	-102	-	-102
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)	193 573	106 549	354 779	133 825	788 726	-	788 726
Zmiana – wynik lat ubiegłych	-	-	-	-4 351	-4 351	-	-4 351
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu) (po korekcie)	193 573	106 549	354 779	129 474	784 375	-	784 375
Zwiększenie / zmniejszenie wartości kapitału własnego	-	-	130 990	36 450	167 440	-27	167 413
Dochody całkowite razem	-	-	5	167 435	167 440	20	167 460
Inne całkowite dochody	-	-	5	-	5	-	5
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	167 435	167 435	20	167 455
Dywidendy	-	-	-	-	-	47	47
Podział wyniku finansowego	-	-	130 985	-130 985	-	-	-
Saldo na koniec okresu	193 573	106 549	485 769	170 275	956 166	-27	956 139
Zmiana – wynik lat ubiegłych	-	-	-	-4 351	-4 351	-	-4 351
Saldo na koniec okresu (po korekcie)	193 573	106 549	485 769	165 924	951 815	-27	-951 788

4. Rzeczowe aktywa trwałe

za okres: od 01.01.2021 do 31.12.2021								
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów	Prawo do użytkowania powierzchni biurowych	Budynki i budowle	Maszyny i Urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytworzenia	Razem
Wartość brutto na początek okresu	109	8 787	3 117	732	3 853	2 934	-	19 532
Zwiększenia	-	3 968	-	248	1 179	229	47	5 671
nabycie	-	-	-	248	-	229	47	524
przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	3 968	-	-	1 179	-	-	5 147
Zmniejszenia	41	1 255	406	95	190	928	-	2 915
zbycie	41	-	406	5	190	501	-	1 143
inne	-	1 255	-	90	-	427	-	1 772
Wartość brutto na koniec okresu	68	11 500	2 711	885	4 842	2 235	47	22 288
Wartość umorzenia na początek okresu	7	2 087	831	400	2 436	2 538	-	8 299
amortyzacja za okres	2	1 554	128	78	596	301	-	2 659
zmniejszenia	9	917	54	91	184	837	-	2 092
Wartość umorzenia na koniec okresu	0	2 724	905	387	2 848	2 002	-	8 866
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	0	2 724	905	387	2 848	2 002	-	8 866
Wartość netto na koniec okresu	68	8 776	1 806	498	1 994	233	47	13 422

Na dzień 31 grudnia 2021 roku nie wystąpiły zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

za okres: od 01.01.2020 do 31.12.2020								
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów	Prawo do użytkowania powierzchni biurowych	Budynki i budowle	Maszyny i Urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	326	7 374	4 125	714	4 940	3 044	-	20 523
Zwiększenia	-	1 413	42	78	816	203	-	2 552
<i>nabycie</i>	-	-	42	78	-	203	-	323
<i>przemieszczenia wewnętrzne</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Inne</i>	-	1 413	-	-	816	-	-	2 229
Zmniejszenia	217	-	1 050	60	1 903	313	-	3 543
<i>zbycie</i>	217	-	1 050	-	1 903	297	-	3 467
<i>inne</i>	-	-	-	60	-	16	-	76
Wartość brutto na koniec okresu	109	8 787	3 117	732	3 853	2 934	-	19 532
Wartość umorzenia na początek okresu	13	896	755	394	3 634	2 415	-	8 107
amortyzacja za okres	3	1 191	132	65	420	314	-	2 125
zmniejszenia	9	-	56	59	1 618	191	-	1 933
Wartość umorzenia na koniec okresu	7	2 087	831	400	2 436	2 538	-	8 299
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	7	2 087	831	400	2 436	2 538	-	8 299
Wartość netto na koniec okresu	102	6 700	2 286	332	1 417	396	-	11 233

Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2021 roku rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 3 435 tys. zł (2020 rok: 2 909 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy.

5. Nieruchomości inwestycyjne

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Wartość brutto na początek okresu	69 742	65 700
Zmiana zasad rachunkowości *	-	-
Wartość brutto na początek okresu po korekcie	69 742	65 700
Zwiększenia	218	3 120
<i>nabycie</i>	-	-
<i>przeszacowania do wartości godziwej</i>	218	48
<i>Inne</i>	-	3 072
Zmniejszenia	972	1 405
<i>przeszacowania do wartości godziwej</i>	972	1 400
<i>zbycie</i>	-	-
<i>inne</i>	-	5
Przemieszczenia wewnętrzne(+/-)	-	2 327
Wartość brutto na koniec okresu	68 988	69 742
Wartość netto na koniec okresu	68 988	69 742

Jednostka Dominująca podjęła decyzję o zmianie sposobu użytkowania wybudowanych lokali, dla których podpisano umowy najmu poprzez ich przeniesienie z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych. Ze względu na krótki okres pomiędzy zakończeniem budowy a przeniesieniem zapasu do nieruchomości inwestycyjnych wartość godziwa reklasyfikowanych z zapasów nieruchomości inwestycyjnych była równa wartości zapasu i wyniosła w 2020 roku 2 327 tys. zł, w 2021 roku takiej zmiany użytkowania nie było.

W okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa osiągnęła przychody z czynszów oraz ujęła w wyniku bezpośrednie koszty utrzymania nieruchomości w następującej wysokości:

PRZYCHODY I KOSZTY DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Przychody z opłat czynszowych	6 821	6 804
Pozostałe przychody	-	-
Przychody razem	6 821	6 804
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych oddanych w najem	2 486	2 766
Koszty napraw i konserwacji	100	173
Koszty razem	2 586	2 939

Grupa posiada wysoki poziom najmu lokali. Nie ewidencjonuje odrębnie kosztów operacyjnych nieruchomości inwestycyjnych nie oddanych w najem.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Wartość godziwa wszystkich pozostałych nieruchomości inwestycyjnych została ustalona na podstawie wycen niezależnych rzeczoznawców sporządzonych na 31 grudnia 2021 roku. Poszczególne nieruchomości zostały wycenione zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowej opracowanym przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w wartości rynkowej. Do wyceny poszczególnych elementów nieruchomości zastosowano podejścia: porównawcze, metody korygowania ceny średniej (dla nieruchomości

gruntowych), dochodowe, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej netto (dla budynków) oraz podejścia kosztowego, metody kosztów odtworzenia techniki wskaźnikowej (dla budowli).

Wycena zawiera się w kategorii 3 zgodnie z pkt par.86 MSSF 13.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku nieruchomości inwestycyjne o wartości bilansowej 54 558 tys. zł (2020 rok: 54 507 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy. Wysokość zabezpieczenia na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiła 54,5 mln zł.

6. Wartości niematerialne

Grupa posiada wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania w postaci wartości firmy jednostki dominującej oraz znaku towarowego „ATAL”. Oba tytuły powstały w wyniku przejęcia przedsiębiorstwa osoby fizycznej „Przedsiębiorstwo ATAL Zbigniew Juroszek”. Wartości te są ściśle związane z funkcjonowaniem Grupy, przez co nie jest możliwe określenie okresu ich użytkowania.

za okres: od 01.01.2021 do 31.12.2021				
WARTOŚCI NIEMATERIALNE	Nabyte wartości niematerialne			Razem
	Patenty, znaki firmowe	Licencje i programy komputerowe	Wartość firmy	
Wartość brutto na początek okresu	6 551	1 029	56 508	64 088
Zwiększenia	-	436	-	436
nabycie	-	436	-	436
Zmniejszenia	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	6 551	1 465	56 508	64 524
Wartość umorzenia na początek okresu	-	690	-	690
amortyzacja za okres	-	359	-	359
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	1 049	-	1 049
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	1 049	-	1 049
Wartość netto na koniec okresu	6 551	416	56 508	63 475

za okres: od 01.01.2020 do 31.12.2020				
WARTOŚCI NIEMATERIALNE	Nabyte wartości niematerialne			Razem
	Patenty, znaki firmowe	Licencje i programy komputerowe	Wartość firmy	
Wartość brutto na początek okresu	6 551	804	56 508	63 863
Zwiększenia	-	225	-	225
nabycie	-	225	-	225
Zmniejszenia	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	6 551	1 029	56 508	64 088
Wartość umorzenia na początek okresu	-	553	-	553
amortyzacja za okres	-	137	-	137
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	690	-	690
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	690	-	690
Wartość netto na koniec okresu	6 551	339	56 508	63 398

7. Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy i wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania

Zgodnie z MSR 36, bez względu na to czy istnieją przesłanki, które wskazują, iż wystąpiła utrata wartości jednostka dominująca zobowiązana jest do przeprowadzenia corocznie testu na utratę wartości godziwej wartości

niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania. Nieokreślony okres użytkowania Grupa uzasadnia faktem, iż odnotowuje regularny wzrost sprzedaży, planuje dalszy rozwój, a wartości niematerialne tj. wartość firmy i znak towarowy „ATAL” są ściśle związane z funkcjonowaniem Grupy.

ATAL S.A. zlecił wykonanie testu na utratę wartości posiadanych przez Grupę Kapitałową wartości niematerialnych i prawnych o nieokreślonym okresie użytkowania. Testem została objęta wartość firmy będąca własnością Spółki dominującej oraz wartość użytkowa znaku towarowego ATAL.

Test został sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 roku przez niezależny podmiot.

W wyniku testu określona została wartość odzyskiwalna testowanych wartości niematerialnych i prawnych.

Na potrzeby testu jako wartość odzyskiwalną przyjęto wartość użytkową ustaloną w oparciu o następujące założenia:

- przyszłe przepływy pieniężne na podstawie projekcji finansowych na lata 2022-2026,
- stopa dyskontowa:
 - stopa zwrotu wolna od ryzyka na poziomie rentowności obligacji wyemitowanych przez Skarb Państwa na poziomie 3,67%,
 - stała premia za ryzyko związane z inwestowaniem w aktywa obciążone ryzykiem (5,08%),
 - współczynnik beta będący miarą ryzyka systematycznego związanego z inwestycją w dany rodzaj aktywów jest obliczany na podstawie notowań giełdowych wskazując zmienność kursu danego papieru wartościowego w stosunku do indeksu rynkowego. Współczynnik odlewarowany beta przyjęto na poziomie 1,13 notowany dla spółek reprezentujących sektor Homebuilding zgodnie z podziałem sektorowym A. Damodarana. Następnie współczynnik ten został relewarowany uwzględniając strukturę D/E dla Spółki ATAL S.A. z dnia wyceny. Tak wyznaczony poziom współczynnika beta wynosi 1,64,
 - dodatkowa premia za ryzyko (2,00),
- wartość rezydualna została oszacowana na podstawie przepływu środków pieniężnych z ostatniego roku szczegółowej prognozy zakładając stopę wzrostu generowanej nadwyżki pieniężnej na poziomie 2,5% rocznie, czyli na poziomie zbieżnym z długoterminową inflacją.

Marka ATAL jest marką korporacyjną, której użytkownikami są podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej.

Oszacowana wartość użytkowa ośrodka wypracowującego środki pieniężne (CGU) ATAL to jest znaku towarowego ATAL oraz pozycji „wartość firmy” określona zgodnie z MSR 36 wynosi 2 375 998 tys. zł. Wartość bilansowa znaku towarowego ATAL to 6 551 tys. zł, a „wartości firmy” 56 508 tys. zł zatem na dzień 31 grudnia 2021 roku nie stwierdzono utraty wartości.

Zgodnie z punktem 81 MSR 36 „w wielu przypadkach przyporządkowanie wartości firmy do pojedynczych ośrodków wypracowujących środki pieniężne nie jest możliwe, istnieje natomiast możliwość przypisania wartości firmy do zespołów ośrodków”. Zgodnie z powyższym dla testu ośrodkiem wypracowującym środki pieniężne jest spółka ATAL S.A.

Wartość pozycji „wartości firmy” oszacowano jako różnicę pomiędzy oszacowaną niematerialną wartością dodaną a wartością znaku towarowego i nie stwierdzono utraty wartości.

WARTOŚĆ BILANSOWA WARTOŚCI FIRMY I WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH O NIEOKREŚLONYM OKRESIE UŻYTKOWANIA

Nazwa jednostki	Wartość bilansowa wartości firmy	Wartość bilansowa wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania – znak towarowy ATAL	
		31.12.2021	31.12.2020
ATAL S.A.	56 508	6 551	6 551
Razem	56 508	6 551	6 551

8. Połączenie jednostek gospodarczych

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych.

9. Pożyczki udzielone

Grupa nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy.

10. Zapasy

stan na dzień: 31.12.2021					
ZAPASY	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Wycena według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	9	2 011 390	329 904	423	2 341 726
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na początek okresu	9	26	16 742	-	16 777
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów z nabycia spółki	-	-	-	-	-
Kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących zapasy ujęte jako pomniejszenie tych odpisów w okresie	-	26	4 568	-	4 594
Kwoty odpisów aktualizujących wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	-	-	5 949	-	5 949
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na koniec okresu	9	-	18 123	-	18 132
Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie	-	-	1 214 792	408	1 215 200
Wartość bilansowa zapasów	-	2 011 390	311 781	423	2 323 594
Wartość zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	-	58 971	-	-	58 971
w tym część długoterminowa	-	58 971	-	-	58 971

stan na dzień: 31.12.2020					
ZAPASY	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Wycena według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	9	2 011 016	329 646	3 764	2 344 435
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na początek okresu	9	2 938	14 124	-	17 071
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów z nabycia spółki	-	-	-	-	-
Kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących zapasy ujęte jako pomniejszenie tych odpisów w okresie	-	2 912	6 113	-	9 025
Kwoty odpisów aktualizujących wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	-	-	8 731	-	8 731
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na koniec okresu	9	26	16 742	-	16 777
Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie	-	-	900 745	237	900 982
Wartość bilansowa zapasów	-	2 010 990	312 904	3 764	2 327 658
Wartość zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	-	461 792	-	-	461 792
w tym część długoterminowa	-	210 542	-	-	210 542

Zabezpieczenie ustanowione na zapasach dotyczy kredytów przeznaczonych na finansowanie poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich.

Stan zapasów wg lokalizacji geograficznej przedstawia się następująco:

ZAPASY WG LOKALIZACJI GEOGRAFICZNEJ	Stan na dzień 31.12.2021				
	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Gdańsk (Trójmiasto)	-	278 114	45 446	333	323 893
Katowice	-	259 274	62 382	-	321 656
Kraków	-	340 309	113 558	-	453 867
Łódź	-	152 607	30 898	-	183 505
Warszawa	-	119 567	12 499	-	132 066
Wrocław	-	512 780	30 249	54	543 083
Poznań	-	348 739	16 749	36	365 524
Wartość bilansowa zapasów	-	2 011 390	311 781	423	2 323 594

ZAPASY WG LOKALIZACJI GEOGRAFICZNEJ	Stan na dzień 31.12.2020				
	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Gdańsk (Trójmiasto)	-	238 565	6 665	68	245 298
Katowice	-	300 778	41 851	-	342 629
Kraków	-	406 749	48 397	53	455 199
Łódź	-	144 711	82 365	-	227 076
Warszawa	-	217 546	75 602	3 587	296 735
Wrocław	-	389 786	35 642	56	425 484
Poznań	-	312 855	22 382	-	335 237
Wartość bilansowa zapasów	-	2 010 990	312 904	3 764	2 327 658

11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31.12.2021	31.12.2020
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	64	74
Pozostałe należności	492	725
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-	0
Należności długoterminowe	556	799

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2021	31.12.2020
<i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów pozostałych	65 530	19 974
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-2 933	-2 434
Należności z tytułu dostaw i usług netto	62 597	17 540
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów	426	252
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Inne należności	-	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	426	252
Należności finansowe	63 023	17 792
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	21 326	11 548
Przedpłaty i zaliczki	8 621	6 938
Rozliczenia międzyokresowe	526	444
Pozostałe należności niefinansowe	432	377
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-	-
Należności niefinansowe	30 905	19 307
Należności krótkoterminowe razem	93 928	37 099

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Stan na początek okresu	2 434	1 472
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	522	971
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-23	-9
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu	2 933	2 434

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW ROBÓT I USŁUG	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
	31.12.2021		31.12.2020	
terminowe	57 671	145	15 776	213
Przeterminowane do 3 m-cy	5 500	297	1 906	261
Przeterminowane od 3 do 6 m-cy	295	108	1 090	135
Przeterminowane powyżej 6 m-cy do 12 m-cy	256	141	67	0
Przeterminowane powyżej 1 roku	2 300	2 242	1 860	1 825
Razem	66 022	2 933	20 699	2 434

Odpisy aktualizujące wartość pozostałych pozycji należności finansowych (tj. poza należnościami z tytułu dostaw i usług) długoterminowych i krótkoterminowych nie wystąpiły

12. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	stan na dzień: 31.12.2021	stan na dzień: 31.12.2020
Środki pieniężne w banku i w kasie	42 931	26 232
Lokaty krótkoterminowe	339 304	147 809
Inne – środki na MRP	112 711	67 901
Razem, w tym:	494 946	241 942
-środki pieniężne w banku i w kasie, które nie są dostępne do użytku przez grupę	112 821	72 094
w tym środki na MRP	112 711	67 901
w tym środki na rachunkach VAT	110	4 193

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY WYKAZANE W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Środki pieniężne w banku i w kasie	42 931	26 232
Lokaty krótkoterminowe	339 304	147 809
Inne – środki na MRP	112 711	67 901
Razem	494 946	241 942

Kwota niewykorzystanych limitów kredytowych dostępnych dla potrzeb przyszłej działalności operacyjnej wynosi: na dzień 31 grudnia 2021 roku 114 000 tys. zł w rachunkach bieżących oraz 252 000 tys. zł w rachunkach kredytowych (na dzień 31 grudnia 2020 roku 114 000 tys. zł w rachunkach bieżących oraz 203 635 tys. zł w rachunkach kredytowych). Limity wykorzystania kredytów w rachunkach bieżących nie podlegają ograniczeniu. Dla kredytów celowych ograniczeniem uruchomienia kolejnych transz jest w głównej mierze stopień zaawansowania inwestycji oraz analiza przez bank przekazanej dokumentacji dotyczącej uruchomienia transzy.

Zmiana wartości zobowiązań, z których przepływy zostały w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowane w działalności finansowej, wynika z tytułów zaprezentowanych poniżej. W przypadku, gdy zobowiązania te są zabezpieczone instrumentami pochodnymi, zmiany wartości tych instrumentów również prezentowane są w tabeli niezależnie od tego, czy ich wartość jest dodatnia (aktywa) czy ujemna (zobowiązania).

13. Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020	Przepływ		Zmiany bezgotówkowe					Stan na 31.12.2021
		Splata	Zaciągnięcie	Nabycie kontroli	Utrata kontroli	Zmiana kursów walut	Naliczenie odsetek	Reklasyfikacja	
Długoterminowe									
Kredyty, pożyczki	44 205	44 205							
Obligacje	349 682	16 050	240 000					-202 011	371 621
Leasing	147 068			112 174	26 598			-4 370	228 274
Krótkoterminowe									
Kredyty, pożyczki	133 184	127 211	35 000				4 147		45 120
Obligacje	375 582	368 000					-7 023	202 011	202 570
Leasing	3 288	3 510						4 370	4 148
RAZEM	1 053 009	558 976	275 000	112 174	26 598		-2 876	0	851 733

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019	Przepływ		Zmiany bezgotówkowe					Stan na 31.12.2020
		Splata	Zaciągnięcie	Nabycie kontroli	Utrata kontroli	Zmiana kursów walut	Naliczenie odsetek	Reklasyfikacja	
Długoterminowe									
Kredyty, pożyczki	106 829	5 000	156 300			171	950	-215 045	44 205
Obligacje	518 124		200 000					-368 442	349 682
Leasing	112 494			60 949	21 595			-4 780	147 068
Krótkoterminowe									
Kredyty, pożyczki	58 987	178 249	40 000				-2 599	215 045	133 184
Obligacje	129 536	122 150					-246	368 442	375 582
Leasing	5 731	7 223						-4 780	3 288
RAZEM	931 701	312 622	396 300	60 949	21 595	171	-1 895	0	1 053 009

*Zobowiązania leasingu, które przeszły na nabywców w związku ze sprzedażą lokali oraz rozwiązanie umów najmu

14. Kapitał podstawowy

KAPITAŁ PODSTAWOWY		stan na dzień: 31.12.2021					
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji w sztukach	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej w tysiącach złotych	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
Akcje serii A	uprzywilejowane	Uprzywilejowanie co do ilości głosów: 1 akcja = 2 głosy	brak	1 500 000	7 500	22.08.2006	22.08.2006
Akcje serii B	zwykłe	brak	brak	13 604 600	68 023	30.11.2006	30.11.2006
Akcje serii C	zwykłe	brak	brak	17 110 000	85 550	22.06.2011	22.06.2011
Akcje serii D	zwykłe	brak	brak	10	0	30.05.2014	30.05.2014
Akcje serii E	zwykłe	brak	brak	6 500 000	32 500	23.06.2015	15.06.2015
Liczba akcji , razem				38 714 610	193 573		
Kapitał zakładowy , razem					193 573		
<i>Wartość nominalna jednej akcji wynosi</i>					5,00		

Akcjonariusze :	ilość akcji w sztukach	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Juroszek Holding Sp. z o.o.	31 914 610	82,44%	33 414 610	83,09%
Pozostali	6 800 000	17,56%	6 800 000	16,91%
	38 714 610	100,00%	40 214 610	100,00%

KAPITAŁ PODSTAWOWY		stan na dzień: 31.12.2020					
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji w sztukach	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej w tysiącach złotych	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
Akcje serii A	uprzywilejowane	Uprzywilejowanie co do ilości głosów: 1 akcja = 2 głosy	brak	1 500 000	7 500	22.08.2006	22.08.2006
Akcje serii B	zwykłe	brak	brak	13 604 600	68 023	30.11.2006	30.11.2006
Akcje serii C	zwykłe	brak	brak	17 110 000	85 550	22.06.2011	22.06.2011
Akcje serii D	zwykłe	brak	brak	10	0	30.05.2014	30.05.2014
Akcje serii E	zwykłe	brak	brak	6 500 000	32 500	23.06.2015	15.06.2015
Liczba akcji , razem				38 714 610	193 573		
Kapitał zakładowy , razem					193 573		
<i>Wartość nominalna jednej akcji wynosi</i>					5,00		

Akcjonariusze :	ilość akcji w sztukach	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Juroszek Holding Sp. z o.o.	32 214 610	83,21%	33 714 610	83,84%
Pozostali	6 500 000	16,79%	6 500 000	16,16%
	38 714 610	100,00%	40 214 610	100,00%

LICZBA AKCJI SKŁADAJĄCYCH SIĘ NA KAPITAŁ PODSTAWOWY	stan na dzień: 31.12.2021	stan na dzień: 31.12.2020
Akcje serii A uprzywilejowane co do prawa głosu o wartości nominalnej 5,00 zł	1 500 000	1 500 000
Akcje serii B zwykłe o wartości nominalnej 5,00 zł	13 604 600	13 604 600
Akcje serii C zwykłe o wartości nominalnej 5,00 zł	17 110 000	17 110 000
Akcje serii D zwykłe o wartości nominalnej 5,00 zł	10	10
Akcje serii E zwykłe o wartości nominalnej 5,00 zł	6 500 000	6 500 000
Razem	38 714 610	38 714 610

ZMIANY LICZBY AKCJI	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Akcje zwykłe wyemitowane i w pełni opłacone		
Na początek okresu	37 214 610	37 214 610
- emisja akcji serii E	-	-
Na koniec okresu	37 214 610	37 214 610
Akcje zwykłe wyemitowane i nie w pełni opłacone		
Na początek okresu	-	-
Na koniec okresu	-	-
Akcje własne		
Na początek okresu	-	-
Wykup akcji własnych	-	-
Sprzedaż akcji własnych	-	-
Na koniec okresu	-	-
Akcje uprzywilejowane		
Na początek okresu	1 500 000	1 500 000
Na koniec okresu	1 500 000	1 500 000

KAPITAŁ PODSTAWOWY	stan na dzień: 31.12.2021	stan na dzień: 31.12.2020
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	5,00	5,00
Wartość kapitału podstawowego (w złotych)	193 573 050,00	193 573 050,00

15. Kapitały rezerwowe, zapasowe, kapitały rezerwowe z aktualizacji wyceny

za okres: od 01.01.2021 do 31.12.2021				
	Kapitał zapasowy	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny świadczeń emerytalnych	Razem
Saldo na początek okresu	485 747	44	-22	485 769
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach(po przekształceniu)	485 747	44	-22	485 769
Podział zysku	28 394	-	-	28 394
Zmiana struktury grupy	-36	-	-	-36
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odpisy emerytalne	-	-	46	46
Inne	-	-	-	-
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	-9	-9
Saldo na koniec okresu	514 105	44	15	514 164

za okres: od 01.01.2020 do 31.12.2020				
	Kapitał zapasowy	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny świadczeń emerytalnych	Razem
Saldo na początek okresu	354 762	44	-27	354 779
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach(po przekształceniu)	354 762	44	-27	354 779
Podział zysku	130 985	-	-	130 985
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odpisy emerytalne	-	-	6	6
Inne	-	-	-	-
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	-1	-1
Saldo na koniec okresu	485 747	44	-22	485 769

16. Rezerwy

REZERWY			
za okres: od 01.01.2021 do 31.12.2021			
	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Pozostałe rezerwy	Razem
Wartość na początek okresu, w tym:	10 255	7 887	18 142
<i>Krótkoterminowe na początek okresu</i>	2 323	3 945	6 268
<i>Długoterminowe na początek okresu</i>	7 932	3 942	11 874
Zwiększenia	4 347	2 042	6 389
Utworzone w okresie i zwiększenie istniejących	4 347	2 042	6 389
Zmniejszenia	2 145	486	2 631
Wykorzystane w ciągu roku	-	372	372
Rozwiązane ale niewykorzystane	2 145	114	2 259
Wartość na koniec okresu w tym:	12 457	9 443	21 900
<i>Krótkoterminowe na koniec okresu</i>	3 119	5 503	8 622
<i>Długoterminowe na koniec okresu</i>	9 338	3 940	13 278

REZERWY			
za okres: od 01.01.2020 do 31.12.2020			
	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Pozostałe rezerwy	Razem
Wartość na początek okresu, w tym:	7 227	4 602	11 829
<i>Krótkoterminowe na początek okresu</i>	1 750	2 982	4 732
<i>Długoterminowe na początek okresu</i>	5 477	1 620	7 097
Zwiększenia	3 709	4 534	8 243
Utworzone w okresie i zwiększenie istniejących	3 709	4 534	8 243
Zmniejszenia	681	1 249	1 930
Wykorzystane w ciągu roku	-	78	78
Rozwiązane ale niewykorzystane	681	1 171	1 852
Wartość na koniec okresu w tym:	10 255	7 887	18 142
<i>Krótkoterminowe na koniec okresu</i>	2 323	3 945	6 268
<i>Długoterminowe na koniec okresu</i>	7 932	3 942	11 874

Rezerwy na naprawy gwarancyjne są tworzone na koszty, które według szacunków Grupy nie zostaną pokryte z kaucji zatrzymanych od podwykonawców. Szacunki dokonywane są na podstawie przeszłych doświadczeń jako relacja kosztów napraw gwarancyjnych do przychodów w horyzoncie czasowym zgodnym z okresem odpowiedzialności Grupy.

17. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI stan na dzień: 31.12.2021								
Wyszczególnienie	Efektywna stopa procentowa	Termin spłaty	Kwota kredytu	Waluta	Kwota zobowiązania (nominalna)	Kwota zobowiązania (bilansowa)	część krótkoterminowa	część długoterminowa
SILESIA Bank (1)	WIBOR 3M + MARŻA	2022-03-01	15 000	zł	10 000	10 024	10 024	0
SILESIA Bank (2)	WIBOR 1M + MARŻA	2022-06-23	10 000	zł	10 000	10 012	10 012	0
Bank Millennium S.A. (3)	WIBOR 1M + MARŻA	2022-07-08	25 000	zł	25 000	25 084	25 084	0
BNP Paribas Bank Polska S.A.(4)	WIBOR 3M + MARŻA	2024-04-25	21 000	zł	0	0	0	0
BNP Paribas Bank Polska S.A.(5)	WIBOR 3M + MARŻA	2024-04-25	23 000	zł	0	0	0	0
mBank S.A. (6)	WIBOR 1M + MARŻA	2024-02-26	150 000	zł	0	0	0	0
mBank S.A. (7)	WIBOR ON + MARŻA	2022-07-21	20 000	zł	0	0	0	0
ING Bank Śląski S.A. (8)	WIBOR 1M + MARŻA	2022-12-21	20 000	zł	0	0	0	0
ING Bank Śląski S.A. (9)	WIBOR 1M + MARŻA	2022-12-13	34 000	zł	0	0	0	0
PKO BP S.A. (10)	WIBOR 1M + MARŻA	2023-03-31	29 000	zł	0	0	0	0
PKO BP S.A. (11)	WIBOR 1M + MARŻA	2022-12-31	38 000	zł	0	0	0	0
PKO BP S.A. (12)	WIBOR 1M + MARŻA	2022-04-27	40 000	zł	0	0	0	0
PKO BP S.A. (13)	WIBOR 1M + MARŻA	2022-04-27	20 000	zł	0	0	0	0
Razem					45 000	45 120	45 120	0

Różnica pomiędzy kwotą zobowiązania bilansową a nominalną w odniesieniu do pożyczek dotyczy naliczonych, a nie zapłaconych odsetek.

KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI stan na dzień: 31.12.2020								
Wyszczególnienie	Efektywna stopa procentowa	Termin spłaty	Kwota kredytu	Waluta	Kwota zobowiązania (nominalna)	Kwota zobowiązania (bilansowa)	część krótkoterminowa	część długoterminowa
SILESIA Bank (1)	WIBOR 3M + MARŻA	2022-03-01	20 000	zł	15 000	14 909	4 970	9 939
BNP Paribas Bank Polska S.A	WIBOR 3M + MARŻA	2022-04-24	19 635	zł	13 000	12 939	0	12 939
mBank S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2021-06-30	25 000	zł	11 000	10 918	10 918	0
mBank S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2022-03-31	16 000	zł	7 500	7 430	5 944	1 486
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2021-12-31	25 000	zł	7 000	6 910	6 910	0
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2021-12-31	25 000	zł	14 000	13 918	13 918	0
mBank S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2022-03-31	44 000	zł	32 000	31 746	11 905	19 841
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2021-12-31	19 000	zł	9 000	8 951	8 951	0
mBank S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2022-03-31	51 000	zł	28 000	27 742	27 742	0
mBank S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2021-09-30	33 500	zł	22 000	21 851	21 851	0
mBank S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2022-06-30	17 000	zł	0	0	0	0
mBank S.A.(7)	WIBOR ON + MARŻA	2021-07-22	20 000	zł	0	0	0	0
PKO BP S.A.(11)	WIBOR 1M + MARŻA	2022-12-31	38 000	zł	0	0	0	0
PKO BP S.A.(10)	WIBOR 1M + MARŻA	2023-03-31	29 000	zł	0	0	0	0
PKO BP S.A (12)	WIBOR 1M + MARŻA	2021-04-27	40 000	Zł	0	0	0	0
ING Bank Śląski S.A.(9)	WIBOR 1M + MARŻA	2021-12-14	34 000	zł	0	0	0	0
PKO BP S.A (13)	WIBOR 1M + MARŻA	2021-04-27	20 000	Zł	0	0	0	0
Juroszek Investments Sp. z o.o	3,6%	2021-07-01	28 000	Zł	20 000	20 075	20 075	0
Razem					178 500	177 389	133 184	44 205

Poniżej przedstawiono pozostałe istotne informacje na temat kredytów i pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 31 grudnia 2021 roku:

- (1) Kredyt zaciągnięty w Śląskim Banku Spółdzielczym SILESIA w Katowicach na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki dominującej, którego zabezpieczenie stanowi :
 - a. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - b. Hipoteka umowna łączna do kwoty 30,0 mln zł na nieruchomościach gruntowych, objętych KW nr KA1C/00051387/2, KA1C/00051384/1, KA1C/00051256/5, KA1C/00051386/5 oraz na działce nr 111/31, jednostka ewidencyjna Podgórze w Krakowie obj. KW nr KR1P/00640611/9, która została odłączona z aktualnej księgi wieczystej nr KR1P/00614102/7.
 - c. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego ATAL S.A. prowadzonym w Śląskim Banku Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach.
- (2) Kredyt zaciągnięty w Śląskim Banku Spółdzielczym SILESIA w Katowicach na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki dominującej, , którego zabezpieczenie stanowi :
 - a. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - b. Hipoteka umowna łączna do kwoty 30,0 mln zł na nieruchomościach gruntowych, objętych KW nr KA1C/00051387/2, KA1C/00051384/1, KA1C/00051256/5, KA1C/00051386/5, GD1G/00235303/3 oraz GD1G/00079682/1 oraz na działce nr 111/31, jednostka ewidencyjna Podgórze w Krakowie obj. KW nr KR1P/00640611/9, która została odłączona z aktualnej księgi wieczystej nr KR1P/00614102/7.
 - c. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego ATAL S.A. prowadzonym w Śląskim Banku Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach.
- (3) Kredyt zaciągnięty w Bank Millennium S.A. w Warszawie na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki dominującej, którego zabezpieczenie stanowi :
 - a. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - b. Gwarancja w kwocie 20,0 mln zł udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach Umowy portfelowej linii gwarancyjnej Funduszu Gwarancji Płynnościowych PLG-FGP. Gwarancja zabezpiecza 80 % kwoty kredytu.
- (4) Kredyt zaciągnięty w BNP Paribas Bank Polska S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki dominującej, którego zabezpieczenie stanowi :
 - a. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - b. Zastaw rejestrowy i finansowy do sumy zabezpieczenia 31,5 mln zł na rachunkach kredytobiorcy w banku.
 - c. Hipoteka umowna łączna do kwoty 31,5 mln zł na nieruchomościach położonych w Łodzi obj. KW nr LD1M/00343673/8 oraz KW nr LD1M/00351809/0.
 - d. Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
- (5) Kredyt zaciągnięty w BNP Paribas Bank Polska S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki dominującej, którego zabezpieczenie stanowi :
 - a. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - b. Zastaw rejestrowy i finansowy do sumy zabezpieczenia 34,5 mln zł na rachunkach kredytobiorcy w banku.
 - c. Hipoteka umowna łączna do kwoty 34,5 mln zł na nieruchomości położonej w Poznaniu obj. KW nr PO1P/00272872/4.
 - d. Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej

- (6) Kredyt obrotowy w mBank S.A. na finansowanie projektów deweloperskich Spółki dominującej zaciągnięty na podstawie umowy nr 17/014/21/Z/LI z dnia 26.02.2021r. do maksymalnej kwoty 200,0 mln zł na okres do dn. 23.01.2024r., z tym że do dnia 01.01.2022r. („Przejęciowa Data Dostępności”), Kredytobiorca nie mógł złożyć żadnego zlecenia płatniczego, na skutek realizacji którego udostępniona i pozostająca do spłaty kwota Kredytu przekroczyłaby 150,0 mln zł. Kredytobiorca był upoważniony do złożenia jednostronnego oświadczenia o zmianie Przejęciowej Daty Dostępności, które dla swojej skuteczności musiało zostać dostarczone do Banku. Udzielony Kredyt jest podzielony na Transze przeznaczone na finansowanie wydatków netto związanych z realizacją poszczególnych Projektów. Na podstawie podpisanej umowy finansowane będą przedsięwzięcia deweloperskie: w Gdańsku „Przystań Letnica II”, we Wrocławiu „Nowe Miasto Jagodno III”, oraz w Warszawie „Osiedle Poematu I”, a także Dodatkowe Projekty, czyli projekty zgłoszone przez Kredytobiorcę na podstawie Zgłoszenia i zaakceptowane przez Bank zgodnie z postanowieniami Umowy. Zabezpieczenie umowy stanowi:
- Hipoteka łączna do maksymalnej kwoty 300,0 mln zł na nieruchomościach stanowiących kredytowane w ramach tej umowy przedsięwzięcia deweloperskie, tj. w Gdańsku „Przystań Letnica II”, we Wrocławiu „Nowe Miasto Jagodno III” oraz w Warszawie „Osiedle Poematu I”, a także ewentualnych Dodatkowych Projektach.
 - Zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy w mBanku S.A. oraz na prawach i wierzytelnościach przysługujących Kredytobiorcy z OMPR kredytowanych Projektów.
 - Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - Poręczenie udzielone przez każdą spółkę Grupy w Polsce prowadzącą działalność deweloperską.
- (7) Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty w mBank S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki dominującej, którego zabezpieczenie stanowi:
- Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 30,0 mln zł na nieruchomościach położonych we Wrocławiu obj. KW nr WR1K/00142492/2 i WR1K/00142493/9.
 - Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.
- (8) Kredyt zaciągnięty w ING Banku Śląskim S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki dominującej, którego zabezpieczenie stanowi:
- Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - Hipoteka umowna łączna do kwoty 16,0 mln zł na nieruchomościach położonych w Katowicach obj. KW nr KA1K/00056341/1, KA1K/00056340/4, KA1K/00054090/2.
 - Hipoteka umowna do kwoty 10,0 mln zł na nieruchomości położonej w Katowicach obj. KW nr KA1K/00034025/0.
 - Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.
- (9) Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty w ING Banku Śląskim S.A. w ramach funkcjonującej Umowy Wieloproduktowej z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki dominującej, którego zabezpieczenie stanowi:
- Kaucje w łącznej wysokości 10,0 mln. zł.
 - Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. poręczony przez Zbigniewa Juroszek, Urszulę Juroszek, ZI-Invest Sp. z o.o. wraz z deklaracją wekslową.
 - Hipoteka umowna do kwoty 8,7 mln zł na nieruchomości ZI-Invest Sp. z o.o. położonej w Katowicach obj. KW nr KA1K/00052204/1.
 - Hipoteka umowna do kwoty 29,0 mln zł na nieruchomości położonej w Cieszynie obj. KW nr BB1C/00052380/4.
 - Hipoteka umowna łączna do kwoty 3,0 mln zł na nieruchomościach lokalowych ZI-Invest Sp. z o.o. położonych w Łodzi obj. KW nr: LD1M/00098211/9, LD1M/00098212/6, LD1M/00098213/3, LD1M/00098844/5.

f. Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.

(10) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie budowy osiedla mieszkaniowego w Gliwicach pn.: „Apartamenty Karolinki II”, którego zabezpieczenie stanowi :

- a. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
- b. Zastaw rejestrowy i finansowy do sumy zabezpieczenia 43,5 mln zł na rachunkach kredytobiorcy w banku.
- c. Hipoteka umowna łączna do kwoty 43,5 mln zł na nieruchomościach położonych w Gliwicach obj. KW nr: GL1G/00138247/6 i GL1G/00073353/8.
- d. Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.

(11) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie budowy osiedla mieszkaniowego we Wrocławiu pn.: „ATAL City Square I”, którego zabezpieczenie stanowi :

- a. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
- b. Zastaw rejestrowy i finansowy do sumy zabezpieczenia 57,0 mln zł na rachunkach kredytobiorcy w banku.
- c. Hipoteka umowna do kwoty 57,0 mln zł na nieruchomości położonej we Wrocławiu obj. KW nr: WR1K/00162878/8.
- d. Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.

(12) Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki dominującej, którego zabezpieczenie stanowi:

- a. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
- b. Hipoteka umowna do kwoty 60,0 mln zł na nieruchomości położonej we Wrocławiu obj. KW nr WR1K/00162878/8.
- c. Zastaw rejestrowy i finansowy do sumy zabezpieczenia 60,0 mln zł na rachunkach kredytobiorcy w banku.

(13) Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki, którego zabezpieczenie stanowi:

- a. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL Construction Sp. z o.o. wraz z deklaracją wekslową.
- b. Hipoteka umowna do kwoty 30,0 mln zł na nieruchomości położonej we Wrocławiu obj. KW nr WR1K/00021118/3
- c. Zastaw rejestrowy i finansowy do sumy zabezpieczenia 30,0 mln zł na rachunkach kredytobiorcy w banku.
- d. Poręczenie na zasadach ogólnych Pana Zbigniewa Juroszka do kwoty 30,0 mln zł.

18. Leasing

W wartości rzeczowych aktywów trwałych, w wartości zapasów i nieruchomości inwestycyjnych uwzględniono aktywa z tytułu prawa do użytkowania o następującej wartości bilansowej, które dotyczą następujących klas aktywów bazowych i które podlegały następującym odpisom amortyzacyjnym w 2021 roku:

	Wartość bilansowa prawa do użytkowania 31.12.2021	Umorzenie prawa do użytkowania od 01.01 do 31.12.2021	Wartość bilansowa prawa do użytkowania 31.12.2020	Umorzenie prawa do użytkowania od 01.01 do 31.12.2020
Grunty	-	-	-	-
Budynki i budowle	8 776	1 554	6 700	1 191
Środki transportu	1 976	596	832	416
Rzeczowe aktywa trwałe RAZEM	10 752	2 150	7 532	1 607
Zapasy	212 870	2 674	135 573	3 896
Nieruchomości inwestycyjne	7 318	-	7 251	-
RAZEM	230 940	4 824	150 356	5 503

Do najistotniejszych umów leasingu w trakcie realizacji w 2021 roku należy prawo użytkowania wieczystego gruntów, na których prowadzone są projekty deweloperskie o wartości bilansowej prawa 212 870 tys. zł na dzień bilansowy (na dzień 31.12.2020 wartość bilansowa wynosiła 135 573 tys. zł). Umowy leasingu są zawierane w dacie nabycia gruntu, a ich okres obowiązywania uzależniony jest od daty pierwotnego oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Raty leasingu ustalane są w wysokości decyzji administracyjnej. Umowa przewiduje możliwość sprzedania aktywów bazowych, są one sprzedawane wraz ze zbywanymi lokalami.

Drugim istotnym rodzajem umów leasingu jest najem powierzchni biurowych o wartości bilansowej prawa do użytkowania 8 776 tys. zł na dzień bilansowy (na dzień 31.12.2020 wartość bilansowa wynosiła 6 700 tys. zł). Umowy leasingu zawierane są na okresy 3-10 lat jak i bezterminowo. W przypadku umów bezterminowych Grupa szacuje przewidywany okres korzystania z umowy. Grupa nie ma prawa nabycia przedmiotów niniejszych leasingów na własność.

W 2021 roku Spółka zawarła nowe umowy leasingu najmu powierzchni biurowych. W roku poprzednim tj. w 2020 Grupa zmieniła oszacowanie okresu trwania umów leasingu najmu powierzchni biurowych. Grupa oszacowała, że wykorzysta opcje przedłużenia zawarte w umowach, czego wcześniej nie przewidywała. Wskutek tej zmiany wartość zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania wzrosła o 794 tys. zł, co zaprezentowano w nocie 4 razem z informacją o wzroście praw do użytkowania wynikającym z zawarcia nowych umów leasingowych.

Dla umów leasingu finansowego dotyczących samochodów raty leasingu oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR. Raty leasingu nie są dodatkowo zabezpieczone.

Pozostające do spłaty przyszłe minimalne opłaty leasingowe według stanu na dzień bilansowy wynoszą:

Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:				
Stan na 31.12.2021	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Opłaty leasingowe	7 131	26 758	309 305	343 194
Koszty finansowe (-)	-2 983	-11 418	-96 371	-110 772
Wartość bieżąca	4 148	15 340	212 934	232 422

Stan na 31.12.2020	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Opłaty leasingowe	5 238	20 239	195 294	220 771
Koszty finansowe (-)	-1 950	-7 389	-61 076	-70 415
Wartość bieżąca	3 288	12 850	134 218	150 356

Grupa nie ujmuje zobowiązań z tytułu leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w odniesieniu do których bazowy składnik aktywów ma niską wartość. Ponadto w wartości zobowiązań leasingowych nie ujmuje się warunkowych opłat leasingowych zależnych od czynników innych niż indeks lub stawka.

Koszty odsetkowe związane z leasingiem zostały zaprezentowane w nocie 25.

W 2021 roku nie wystąpiły dochody z tytułu subleasingu aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

19. Pozostałe zobowiązania finansowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE			
Długoterminowe	Termin realizacji	stan na dzień: 31.12.2021	stan na dzień: 31.12.2020
Obligacje seria AS ⁽⁵⁾	2023-06-25	40 250	46 507
Obligacje seria AT ⁽⁶⁾	2023-06-25	92 700	104 137
Obligacje seria AW ⁽⁸⁾	2022-09-11	-	199 038
Obligacje seria AX ⁽⁹⁾	2023-04-21	119 436	-
Obligacje seria AY ⁽¹⁰⁾	2023-10-05	119 235	-
Razem		371 621	349 682
Krótkoterminowe	Termin realizacji	stan na dzień: 31.12.2021	stan na dzień: 31.12.2020
Obligacje seria AH ⁽¹⁾	2021-04-26	-	70 045
Obligacje seria AO ⁽²⁾	2021-06-01	-	42 543
Obligacje seria AP ⁽³⁾	2021-04-26	-	100 052
Obligacje seria AR ⁽⁴⁾	2021-05-16	-	61 026
Obligacje seria AS ⁽⁵⁾	2023-06-25	137	-
Obligacje seria AT ⁽⁶⁾	2023-06-25	307	-
Obligacje seria AU ⁽⁷⁾	2021-09-30	-	100 166
Obligacje seria AW ⁽⁸⁾	2022-09-11	200 846	1 750
Obligacje seria AX ⁽⁹⁾	2023-04-21	693	-
Obligacje seria AY ⁽¹⁰⁾	2023-10-05	587	-
Razem		202 570	375 582

- (1) Obligacje trzyletnie serii AH wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,70%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000111.
- (2) Obligacje dwuletnie serii AO wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Holding Sp. z o.o. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (3) Obligacje dwuletnie serii AP wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,90%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000137.
- (4) Obligacje dwuletnie serii AR wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Holding Sp. z o.o. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (5) Obligacje czteroletnie serii AS wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez Pana Zbigniewa Juroszka. Oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,90%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (6) Obligacje czteroletnie serii AT wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Holding Sp. z o.o. Oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,90%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.

- (7) Obligacje dwuletnie serii AU wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,90%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000145.
- (8) Obligacje dwuletnie serii AW wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 2,6%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000152.
- (9) Obligacje dwuletnie serii AX wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 2,15%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000186.
- (10) Obligacje dwuletnie serii AY wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,75%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000194.

20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania przedstawiają się następująco:

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	stan na dzień: 31.12.2021	stan na dzień: 31.12.2020
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych		
Kaucje otrzymane	36 714	33 497
Inne zobowiązania finansowe		
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	36 714	33 497

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	stan na dzień: 31.12.2021	stan na dzień: 31.12.2020
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług dla jednostek pozostałych	112 382	105 199
Inne zobowiązania finansowe		
Zobowiązania finansowe	112 382	105 199
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	4 567	1 747
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy		
Zaliczki otrzymane na usługi		
Inne zobowiązania niefinansowe	644	140
Zobowiązania niefinansowe	5 211	1 887
Zobowiązania krótkoterminowe razem	117 593	107 086

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Spółkę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

21. Otrzymane zaliczki na dostawy

W wyniku podpisanych umów przedwstępnych sprzedaży lokali Grupa otrzymuje wpłaty zaliczkowe od klientów. Otrzymane środki, jeśli nie są objęte wymogiem rachunku powierniczego, są na bieżąco wykorzystywane w działalności do finansowania poszczególnych inwestycji. Środki zgromadzone na rachunkach powierniczych są zwalniane po spełnieniu warunków umów rachunków powierniczych.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZALICZEK			
stan na dzień: 31.12.2021			

	Wartość bilansowa na początek okresu	Wartość nominalna na koniec okresu	Wartość bilansowa na koniec okresu
Razem	556 688	788 988	785 498
- w tym część długoterminowa	51 538	155 153	151 663
- w tym część krótkoterminowa	505 150	633 835	633 835

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZALICZEK			
stan na dzień: 31.12.2020			

	Wartość bilansowa na początek okresu	Wartość nominalna na koniec okresu	Wartość bilansowa na koniec okresu
Razem	501 647	557 576	556 688
- w tym część długoterminowa	133 906	52 426	51 538
- w tym część krótkoterminowa	367 741	505 150	505 150

22. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW			
Działalność kontynuowana			
	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020	
Przychody ze sprzedaży produktów	1 665 085	1 131 527	
Przychody ze sprzedaży usług	13 764	35 547	
Przychody ze sprzedaży towarów	344	280	
RAZEM	1 679 193	1 167 354	

Grupa analizuje przychody ze sprzedaży w podziale na kategorie reprezentujące regiony geograficzne, które odzwierciedlają sposób, w jaki czynniki ekonomiczne wpływają na charakter, kwotę, termin uzyskania oraz niepewność przychodów i przepływów pieniężnych. Podział przychodów ze sprzedaży Spółki na kategorie oraz ich przypisanie do segmentów operacyjnych objętych obowiązkiem sprawozdawczym przedstawia poniższa tabela:

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY WG KATEGORII I ICH PRZYPISANIE DO SEGMENTÓW			
za okres 01.01.2021-31.12.2021			
Kategoria (region)	Segment Działalność deweloperska	Segment Działalność usługi najmu	Ogółem
Cieszyn	-	569	569
Gdańsk (Trójmiasto)	107 380	-	107 380
Katowice	229 977	-	229 977
Kraków	468 135	776	468 911
Łódź	191 637	-	191 637
Warszawa	223 863	-	223 863
Wrocław	269 426	5 346	274 772
Poznań	181 964	120	182 084
Pozostałe	-	-	-
RAZEM	1 672 382	6 811	1 679 193

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY WG KATEGORII I ICH PRZYPISANIE DO SEGMENTÓW za okres 01.01.2020-31.12.2020			
Kategoria (region)	Segment Działalność deweloperska	Segment Działalność usługi najmu	Ogółem
Cieszyn	-	498	498
Gdańsk (Trójmiasto)	87 669	4	87 673
Katowice	102 135	-	102 135
Kraków	174 178	830	175 008
Łódź	204 690	-	204 690
Warszawa	280 067	-	280 067
Wrocław	143 044	4 986	148 030
Poznań	146 172	473	146 645
Pozostałe	22 608	-	22 608
RAZEM	1 160 563	6 791	1 167 354

Z tytułu zawartych umów na sprzedaż nieruchomości posiadane przez Grupę aktywa w postaci środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych i zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek na dostawy jak również ich rozliczenie w roku 2021 przedstawia się następująco:

	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa		
- środki na rachunkach MRP	112 711	67 901
Zobowiązania		
- otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna)	788 988	557 576
• z tego odniesione w przychód roku następnego (2021)	n/d	n/d

Po podpisaniu umowy na sprzedaż nieruchomości klient dokonuje wpłat wg ustalonego harmonogramu. Ostatnia wpłata dokonywana jest przed wydaniem lokalu to jest przed przekazaniem korzyści. Wpłaty osób fizycznych dotyczących umów na dostawę lokali mieszkalnych dokonywane są na Mieszkaniowe Rachunki Powiernicze (MRP), do których prowadzenia jest zobowiązana Grupa. Środki te są zwalniane przez bank po weryfikacji poszczególnych etapów danego przedsięwzięcia deweloperskiego – jeśli dla danej inwestycji jest prowadzony Otwarty MRP lub po przeniesieniu własności – jeśli dla danej inwestycji jest prowadzony Zamknięty MRP. Grupa zasadniczo korzysta z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych. W związku z powyższym środki zgromadzone na MRP nie mogą być wykorzystane przez Grupę na finansowanie inwestycji do czasu ich zwolnienia przez bank. Umowy nie objęte ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego dokonywane są przez klientów na rachunki bankowe Grupy i od razu są wykorzystywane na finansowanie inwestycji. Wszystkie wpłacone środki na poczet umów o sprzedaż nieruchomości, zarówno zgromadzone na MRP jak i zwolnione przez bank i wpłacone bezpośrednio na rachunki Grupy są ewidencjonowane jako zobowiązania w pozycjach „Otrzymane zaliczki na dostawy”. Otrzymane zaliczki, które wpłacane były przez klientów bezpośrednio na rachunki Grupy, lub które zostały już zwolnione z MRP są wykazywane w kwotach netto (bez podatku VAT), natomiast zaliczki, które znajdują się na MRP są wykazywane w wartościach brutto. Przychód z otrzymanych zaliczek netto ewidencjonowany jest w momencie przekazania ryzyk i korzyści.

W tabeli poniżej przedstawiona została łączna kwota ceny transakcyjnej z podpisanych na dzień 31 grudnia 2021 roku umów deweloperskich i przedwstępnych oraz jej szacunkowe rozliczenie w przyszłych okresach.

RAZEM wartość netto umów podpisanych do dnia	
31.12.2021 - pozostałych do rozliczenia w latach	1 736 759
następnych	
- w tym do rozliczenia:	
• w roku 2022	1 263 576
• w latach 2023-2024	473 183

W Grupie nie wystąpiły istotne zmiany w aktywach i zobowiązaniach z tytułu umów w roku 2021.

W Grupie nie występują rozliczenia międzyokresowe dotyczące przychodów.

23. Koszty rodzajowe

KOSZTY RODZAJOWE	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Amortyzacja środków trwałych	2 659	2 125
Amortyzacja wartości niematerialnych	359	137
Koszty świadczeń pracowniczych	28 436	26 181
Zużycie surowców i materiałów	156 094	148 909
Koszty usług obcych	941 214	1 238 269
Koszty podatków i opłat	11 262	9 839
Pozostałe koszty	1 208	4 454
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	121 548	-465 411
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-2 102
Wartość sprzedanych towarów	408	237
RAZEM	1 263 188	962 638
Koszty sprzedaży	15 955	14 078
Koszty ogólnego zarządu	21 498	18 680
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 225 735	929 880
RAZEM	1 263 188	962 638

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Koszty wynagrodzeń	23 332	21 435
Koszty ubezpieczeń społecznych	4 419	4 089
Inne świadczenia	685	657
RAZEM	28 436	26 181

24. Pozostałe przychody i koszty

POZOSTAŁE PRZYCHODY	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	112
Odwrocenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości należności	702	1 294
Odwrocenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości zapasów	-	-
Odpisanie przedawnionych zobowiązań	705	-
Rozwiązanie innych rezerw	485	600
Zysk na okazjonalnym nabyciu	-	-
Refundacje odszkodowania	12	-
Otrzymane darowizny kary odszkodowania	646	1 237
Otrzymane kwoty z wykonawstwa zastępczego	525	260
Otrzymane dofinansowanie COVID	66	1 880
Przeszacowanie wartości nieruchomości	218	48
Sprzedaż infrastruktury	2 706	3 855
Zwrot kosztów sądowych	1	9
Pozostałe	512	152
RAZEM	6 578	9 447

POZOSTAŁE KOSZTY	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	297	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości należności	1 237	2 530
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości zapasów	-	-
Przeszacowanie wartości nieruchomości	972	1 400
Rezerwa na przewidywane straty	-	-
Rezerwy na koszty	2 414	1 593
Koszty postępowania sądowego	193	21
Szkody i odszkodowania, kary	113	108
Darowizny	-	-
Koszt sprzedanego majątku	-	-
Odpisanie udziałów w spółce stowarzyszonej	-	-
Pozostałe	324	5
RAZEM	5 550	5 657

25. Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Przychody z tytułu odsetek	171	680
Naliczone odsetki od należności	373	210
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	4 782	2 056
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	351
Zakończenie leasingu	1 115	-
Dochód ze zbycia aktywów finansowych	-	-
Pozostałe	16	163
Tantiemy	-	-
Dywidendy	-	-
RAZEM	6 457	3 460

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Koszty odsetek, w tym dotyczące:	4 088	4 978
kredytów bankowych	2 850	2 133
pożyczek	-	-
obligacji	237	1 799
innych zobowiązań	1 001	1 046
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	513	769
Straty z tytułu różnic kursowych	-	167
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	2 381	5 623
Pozostałe	19	174
RAZEM	7 001	11 711

26. Podatek dochodowy

GŁÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Bieżący podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	66 077	26 548
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	66 077	26 548
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
Odroczony podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	19 223	6 252
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące powstania i odwracania się różnic przejściowych	19 223	6 252
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat, w tym:	85 300	32 800
- przypisane działalności kontynuowanej	85 300	32 800
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	-9	1
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące zysków i strat aktuarialnych z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	-9	1
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	85 291	32 801

GŁÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W ZESTAWIENIU ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Odroczony podatek dochodowy	-9	1
- aktualizacja wyceny aktywów	-9	1
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym	-9	1

UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO PRZED OPODATKOWANIEM Z PODATKIEM DOCHODOWYM WYKAZANYM W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej	416 489	200 255
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności spółek osobowych	4 149	26 249
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej stanowiący podstawę rozliczenia podatku dochodowego	412 349	174 006
Stawka podatkowa (w%)	19%	19%
Obciążenie podatkowe według zastosowanej stawki podatkowej	78 345	33 061
Zmiana zasad opodatkowania	-	-
Podatki odroczone nie utworzone w latach ubiegłych	-	-
Rozliczone zyski/straty ze spółek osobowych	4 919	-420
Zmiana kwalifikacji różnicy przejściowej na trwałą	-	-
Koszty i przychody trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodu i przychodów podatkowych	2 036	159
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	85 300	32 800
Efektywna stawka podatkowa	20,69%	18,85%

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Pozostałe całkowite dochody	
	stan na dzień: 31.12.2021	stan na dzień: 31.12.2020	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego						
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	5 348	5 164	184	32	-	-
Różnica w wycenie projektów deweloperskich	42 237	23 383	18 854	7 494	-	-
Różnica dotycząca wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-	-	-	-
Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji	469	-	469	-	-	-
Różnice kursowe	-	21	-21	21	-	-
Przychody przyszłych okresów	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	3	-3	3	-	-
Aktywa z tytułu prawa do używania	43 773	28 278	15 495	28 278	-	-
Rezerwa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	91 827	56 849	34 978	35 828	-	-

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Pozostałe całkowite dochody	
	stan na dzień: 31.12.2021	stan na dzień: 31.12.2020	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego						
Różnica dotycząca wartości niematerialnych i prawnych	4 214	4 214	-	-	-	-
Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji	344	1 500	-1 156	365	-	-
Odpisy aktualizujące należności	551	457	94	234	-	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	3 445	3 188	257	-56	-	-
Rezerwy na koszty	3 412	2 698	714	758	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	270	236	43	40	-9	1
Różnice kursowe	-	-	-	-110	-	-
Strata podatkowa do rozliczenia	3	1	2	1	-	-
Pozostałe	434	112	322	-65	-	-
Zobowiązania z tytułu prawa do używania	43 888	28 409	15 479	28 409	-	-
Aktywa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	56 561	40 815	15 755	29 576	-9	1

27. Zysk przypadający na jedną akcję

SKONSOLIDOWANY ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Skonsolidowany zysk netto za okres sprawozdawczy przypadający na:	331 189	167 455
Akcjonariuszy Jednostki Dominującej	331 162	167 435
Udziały niedające kontroli	27	20

Skonsolidowany zysk netto akcjonariuszy zwykłych Jednostki Dominującej (podstawowy)		
Wyszczególnienie	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana
Skonsolidowany zysk/strata netto za okres sprawozdawczy akcjonariuszy Jednostki Dominującej	331 162	167 435

Średnia ważona liczba akcji zwykłych	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
<i>w tysiącach akcji</i>		
Średnioważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	38 715	38 715

Skonsolidowany zysk netto podstawowy na 1 akcję (w złotych)	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	8,55	4,32
na działalności kontynuowanej	8,55	4,32

Skonsolidowany zysk netto akcjonariuszy zwykłych Jednostki Dominującej (rozwodniony)	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana
Skonsolidowany zysk/strata netto Akcjonariuszy zwykłych Jednostki Dominującej (rozwodniony)	331 162	167 435

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
<i>w tysiącach akcji</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu (rozwodniona)	38 715	38 715

Skonsolidowany zysk netto rozwodniony na 1 akcję (w złotych)	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	8,55	4,32
na działalności kontynuowanej	8,55	4,32

28. Dywidendy

W dniu 30 czerwca 2021 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, na którym została podjęta uchwała o wypłacie dywidendy z zysku za 2020 rok w wysokości 117.305.268,30 zł co w przeliczeniu na jedną akcję daje kwotę 3,03 zł. Dzień dywidendy ustalono na 7 lipca 2021 roku, natomiast termin wypłaty dywidendy na 15 lipca 2021 roku. Dywidenda została wypłacona w uchwalonym terminie

Ponadto wypłacono dywidendy w spółkach zależnych:

- W spółce zależnej ATAL Construction Sp. z o.o. w dniu 26 kwietnia 2021 roku podjęta została uchwała Zgromadzenia Wspólników o podziale zysku netto na rok 2020 i przeznaczeniu go w całości na wypłatę dywidendy. Dywidenda w wysokości 18.049.919,37 zł została wypłacona jednemu udziałowcowi jakim jest podmiot dominujący ATAL S.A.
- W spółce zależnej ATAL Construction Sp. z o.o. SK w dniu 16 kwietnia 2021 roku wspólnicy Spółki podjęli uchwałę w sprawie podziału zysku netto za rok 2020 w kwocie 23.736.306,55 zł przeznacząc kwotę 17.952.358,65 zł na wypłatę z zysku na rzecz wspólników ATAL S.A. (17,77 mln zł) i ATAL Construction sp. z o.o. (0,18 mln zł).

29. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Przy wyodrębnianiu segmentów operacyjnych Zarząd Spółki dominującej kieruje się zróżnicowaniem produktów i usług, które reprezentują główne usługi oraz wyroby dostarczane przez Grupę. Każdy z segmentów jest zarządzany odrębnie, z uwagi na specyfikę świadczonych usług oraz wytwarzanych wyrobów wymagających odmiennych technologii, zasobów oraz podejścia do realizacji.

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

- segment działalności deweloperskiej
- segment usług najmu

Grupa nie wyodrębnia innych rodzajów działalności będących źródłem przychodów. Segmenty operacyjne nie podlegały łączeniu.

Grupa dokonuje oceny wyników segmentów operacyjnych na podstawie przychodów ze sprzedaży oraz wyniku brutto ze sprzedaży.

W okresie sprawozdawczym 2021 roku nie wystąpiły inne zmiany w polityce rachunkowości Grupy w zakresie wyodrębniania segmentów operacyjnych oraz zasad wyceny przychodów, wyników oraz aktywów segmentów, które zostały zaprezentowane w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

Działalność kontynuowana			
SEGMENTY OPERACYJNE	Działalność deweloperska	Działalność usług najmu	Działalność ogółem
Rok zakończony 31 grudnia 2021			
Przychody ze sprzedaży segmentu sprawozdawczego razem	1 672 382	6 811	1 679 193
w tym:			
- przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	1 672 382	6 811	1 679 193
- przychody uzyskiwane z tytułu transakcji z innymi segmentami operacyjnymi tej samej jednostki			
Zysk/strata z działalności operacyjnej segmentu sprawozdawczego	412 808	4 225	417 033
Stan na dzień 31 grudnia 2021			
Aktywa segmentu sprawozdawczego	3 045 402	70 068	3 115 470
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	1 940 847	8 932	1 949 779

Działalność kontynuowana			
SEGMENTY OPERACYJNE	Działalność deweloperska	Działalność usługi najmu	Działalność ogółem
Rok zakończony 31 grudnia 2020			
Przychody ze sprzedaży segmentu sprawozdawczego razem	1 160 563	6 791	1 167 354
w tym:			
- przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	1 160 563	6 791	1 167 354
- przychody uzyskiwane z tytułu transakcji z innymi segmentami operacyjnymi tej samej jednostki			
Zysk/strata z działalności operacyjnej segmentu sprawozdawczego	204 649	3 857	208 506
Stan na dzień 31 grudnia 2020			
Aktywa segmentu sprawozdawczego	2 720 440	70 067	2 790 507
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	1 825 627	8 742	1 834 369

Grupa prócz podstawowej działalności jaką jest działalność deweloperska prowadzi również działalność w zakresie usług najmu nieruchomości komercyjnych.

Przychody osiągane przez Grupę ze sprzedaży poszczególnych grup produktów, usług oraz towarów i materiałów przedstawiają się następująco:

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW		
	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Produkty		
- Mieszkania	1 665 085	1 131 527
Przychody ze sprzedaży produktów	1 665 085	1 131 527
Usługi		
- Najem nieruchomości komercyjnych	6 811	6 791
- Pozostałe	6 953	28 756
Przychody ze sprzedaży usług	13 764	35 547
Towary i materiały		
- Grunty i mieszkania	-	-
- Pozostałe	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	344	280
RAZEM	1 679 193	1 167 354

Sprzedaż Grupy jest dokonywana do rozproszonych klientów, głównie indywidualnych, zatem Grupa nie posiada znaczących klientów, od których jest zależna.

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem z działalności operacyjnej Grupy, zaprezentowanym w sprawozdaniu z wyniku, ujawnione zostało poniżej w tabeli:

	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Wynik operacyjny segmentów	417 033	208 506
Korekty:	-	-
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	-	-
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	-	-
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	-	-
Korekty razem	-	-
Zysk/strata z działalności operacyjnej	417 033	208 506
Przychody finansowe	6 457	3 460
Koszty finansowe (-)	7 001	11 711
Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-
Zysk/strata przed opodatkowaniem	416 489	200 255

30. Transakcje z podmiotami powiązanymi

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI				
	01.01.2021 31.12.2021		stan na dzień: 31.12.2021	
Strony transakcji	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki dominującej	15	877	-	96 800
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	-	-	-	40 387
Pozostałe podmioty z udziałem kluczowych członków kierownictwa	3 625	746	-	5 053
Razem	3 640	1 623	-	142 240

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI				
	01.01.2020 31.12.2020		stan na dzień: 31.12.2020	
Strony transakcji	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki dominującej	2 560	725	-	231 510
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	-	51	-	46 507
Pozostałe podmioty z udziałem kluczowych członków kierownictwa	36	537	0	2 612
Razem	2 596	1 313	0	280 629

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.

Pomiędzy podmiotami powiązanymi występują następujące rodzaje transakcji:

- usługowe prowadzenie ksiąg, usługi administracyjne, usługi wynajmu majątku oraz usługi wynajmu powierzchni na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej świadczone przez ATAL S.A.,
- usługi generalnego wykonawstwa świadczone przez ATAL-Construction Sp. z o.o.,
- sprzedaż nieruchomości na rzecz podmiotów z udziałem kluczowych członków kierownictwa
- emisja i objęcie obligacji
- udzielanie pożyczek podmiotom w Grupie Kapitałowej

Zobowiązania wobec kluczowych członków kadry kierowniczej to zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji. Zobowiązania wobec podmiotów z udziałem kluczowych członków kierownictwa dotyczą zobowiązań z tytułu otrzymanych zaliczek na dostawy oraz z tytułu wyemitowanych obligacji.

Spółka dominująca nie tworzyła rezerw na należności nieściągalne lub wątpliwe wobec jednostek powiązanych. Nie wystąpiły koszty dotyczące należności nieściągalnych lub wątpliwych należnych od tych podmiotów.

Transakcje z pozostałymi podmiotami z udziałem kluczowych członków kierownictwa dotyczą MJ Investments Sp. z o.o., ZI Invest Sp. z o.o., STS S.A. oraz Betplay Capital Sp. z o.o. (dawniej Betplay International sp. z o.o.), Juroszek Apartments sp.j., które nie spełniają warunków objęcia konsolidacją. Są to transakcje dotyczące wynajmu pomieszczeń, usługowego prowadzenia ksiąg, sprzedaży produktów oraz nieruchomości inwestycyjnych.

W okresie sprawozdawczym ATAL S.A. spłaciła zobowiązanie z tytułu pożyczek wobec Spółki dominującej najwyższego szczebla JUROSZEK HOLDING Sp. z o.o. (dawniej: JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o.) w łącznej kwocie 20 mln zł wraz z odsetkami.

W styczniu 2021 roku Spółka dominująca otrzymała spłatę pozostałej części pożyczki od spółki zależnej ATAL Construction Sp. z o.o. sp.k.

W kwietniu 2021 roku Spółka dominująca udzieliła pożyczki spółce zależnej Apartamenty Ostródzka Sp. z o.o. (dawniej: TEMISTO 9 Sp. z o.o.) w wysokości 350 tys. zł.

W czerwcu 2021 roku Spółka dominująca udzieliła pożyczki spółce współzależnej ATAL Art Invest Sp. z o.o. (dawniej Atal Services Sp. z o.o.) w wysokości 1.141 tys. zł. Natomiast w lipcu 2021 otrzymała spłatę w całości wraz z odsetkami.

W okresie sprawozdawczym zostały wykupione obligacje wraz z należnymi odsetkami, które objęte były przez spółkę dominującą najwyższego szczebla JUROSZEK HOLDING Sp. z o.o. (dawniej: JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o. według, a mianowicie:

Obligacje serii AO w wysokości 40 mln zł

Obligacje serii AR w wysokości 58 mln zł

Obligacje serii AT w wysokości 10,3 mln zł

Nie istnieją ograniczenia w zdolności jednostek zależnych do przekazywania funduszy jednostce dominującej w postaci dywidend w środkach pieniężnych lub do spłaty pożyczek lub zaliczek.

W roku 2021 spółki zależne wypłacały dywidendy opisane w notcie nr 28.

WYNAGRODZENIA KLUCZOWYCH CZŁONKÓW KADRY KIEROWNICZEJ	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej	262	198
- Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu	173	169
- Mateusz Bromboszcz – Wiceprezes Zarządu	29	29
- Angelika Kliś – Członek Zarządu	60	n/d
Wynagrodzenia Zarządów Spółek Zależnych	14	14
- Zbigniew Juroszek - Prezes ATAL Construction Sp. z o.o.	0	0
- Urszula Juroszek - Wiceprezes ATAL Construction Sp. z o.o.	14	14
Razem wynagrodzenia Zarządu w Grupie ATAL	276	212
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej	112	78
- Mateusz Juroszek	25	20
- Piotr Gawłowski	n/d	6
- Krzysztof Ciołek	19	13
- Wiesław Smaza	23	15
- Elżbieta Spyra	22	15
- Dawid Prysak	23	9

W prezentowanych okresach dla żadnego z kluczowych członków kadry kierowniczej nie występowały świadczenia

z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych oraz świadczeń długoterminowych. Nie występowały świadczenia po okresie zatrudnienia, świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy czy też płatności w formie akcji.

Ponadto Panu Zbigniewowi Juroszek zostały wypłacone odsetki z tytułu objętych obligacji w kwocie 1 515 tys. zł za rok 2021, natomiast w roku 2020 w kwocie 1 382 tys. zł. W dniu 24 listopada 2021 roku Jednostka dominująca wykupiła od Pana Zbigniewa Juroszka jedną sztukę obligacji serii AS o wartości nominalnej 5 750 tys. zł.

31. Świadczenia pracownicze

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	stan na dzień: 31.12.2021	stan na dzień: 31.12.2020	stan na dzień: 31.12.2021	stan na dzień: 31.12.2020
<i>Świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 494	1 390	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	1 392	1 269	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 235	1 047	-	-
Rezerwy na odpawy emerytalne	35	14	150	183
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	4 156	3 720	150	183

PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA AKTUARIALNE ZASTOSOWANE PRZY USTALANIU WYSOKOŚCI ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

	stan na dzień: 31.12.2021	stan na dzień: 31.12.2020
Stopa dyskontowa	3,90%	1,50%
Przyszły wzrost wynagrodzeń	3,50%	3,50%

Rezerwy na świadczenia pracownicze obejmują rezerwy na odpawy emerytalne i rentowe oraz rezerwy na niewykorzystane urlopy. Spółki Grupy wypłacają pracownikom kwoty odpraw emerytalnych i rentowych w wysokości określonej przez Kodeks Pracy.

Spółki Grupy nie wydzielają aktywów, które w przyszłości służyłyby regulowaniu zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych. Spółki Grupy tworzą rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych i rentowych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Rezerwy te są aktualizowane raz w roku – na koniec danego roku obrotowego przez aktuariusza.

Spółki Grupy nie prowadzą programu akcji pracowniczych.

32. Instrumenty finansowe

Głównymi instrumentami finansowymi, z których korzysta Grupa są kredyty bankowe, pożyczki i obligacje. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Przejściowe nadwyżki finansowe Grupa deponuje w bankach jako lokaty krótkoterminowe. Grupa posiada również inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają w wyniku prowadzonej działalności.

Grupa nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

Grupa nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko związane z płynnością. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

32.1. Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej. W związku z wysoką inflacją i podnoszeniem stóp procentowych przez bank centralny aktualnie istnieje istotne ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych uznając, że ryzyko stopy procentowej jest niewielkie. Niezależnie od obecnej

sytuacji Grupa monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości. Poniżej została przedstawiona wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalne możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników. Wpływ na wynik przedstawiony jest przy założeniu, że koszty finansowe nie byłyby aktywowane do produkcji w toku.

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz kapitału własnego w odniesieniu do potencjalnego wahania stopy procentowej w górę oraz w dół w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych wrażliwych na zmianę oprocentowania tj. oprocentowanych zmienną stopą procentową.

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI			
stan na dzień: 31.12.2021			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie w procentach	Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -
Aktywa finansowe	558 461		23 139
Środki pieniężne	494 946	10%	16 788
Pozostałe aktywa finansowe	63 515	10%	6 351
Zobowiązania finansowe	851 733		95 856
Kredyty bankowe i pożyczki	45 120	10%	13 693
Zobowiązania z tytułu leasingu	232 422	10%	16 705
Obligacje	574 191	10%	65 458

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI			
stan na dzień: 31.12.2020			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie w procentach	Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -
Aktywa finansowe	260 459		101
Środki pieniężne	241 942	0,1%	82
Pozostałe aktywa finansowe	18 517	0,1%	19
Zobowiązania finansowe	1 053 009		12 596
Kredyty bankowe i pożyczki	177 389	1%	2 773
Zobowiązania z tytułu leasingu	150 356	1%	2 532
Obligacje	725 264	1%	7 291

32.2. Ryzyko walutowe

Na dzień bilansowy Grupa nie posiadała zobowiązań finansowych, ani nie lokowała środków w walutach obcych. Pozostałe instrumenty finansowe obciążone ryzykiem walutowym dotyczą należności i zobowiązań w związku z nielicznymi transakcjami w walucie obcej oraz środków na rachunkach bankowych. Ryzyko walutowe dla tych instrumentów finansowych jest nieistotne.

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO WALUTOWE - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI			
stan na dzień: 31.12.2021			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie kursu w procentach	Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -
Aktywa finansowe	2 572		5
Środki pieniężne w EUR	2 566	10%	5
Środki pieniężne w USD	6	10%	-
Środki pieniężne w CHF	-	10%	-
Zobowiązania finansowe			
Kredyty w CHF	-	10%	-

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO WALUTOWE - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI			
stan na dzień: 31.12.2020			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie kursu w procentach	Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -
Aktywa finansowe	78		13
Środki pieniężne w EUR	73	10%	11
Środki pieniężne w USD	5	10%	-
Środki pieniężne w CHF	-	10%	2
Zobowiązania finansowe			
Kredyty w CHF	-	10%	-

Ekspozycja na ryzyko walutowe ulega zmianom w ciągu roku w zależności od wolumenu transakcji przeprowadzanych w walucie. Niemniej powyższą analizę wrażliwości można uznać za reprezentatywną dla określenia ekspozycji Grupy na ryzyko walutowe na dzień bilansowy.

32.3. Ryzyko kredytowe

Grupa jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko niewywiązania się przez klientów lub kontrahentów ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Grupę. Dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne. W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych oraz domów ryzyko nieściągalnych należności nie występuje, gdyż ich sprzedaż dokonywana jest zaliczkowo. Należności z tytułu najmu zabezpieczone są wpłaconymi kaucjami oraz gwarancjami bankowymi lub ubezpieczeniowymi.

Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności oraz aktywów z tytułu umowy. Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z tytułu umowy zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu. Model dotyczący pozostałych aktywów zakłada dla instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy.

Dla udzielonych pożyczek Grupa uznaje, że mają one niskie ryzyko kredytowe, jeżeli nie są przeterminowane na dzień oceny, a pożyczkobiorca potwierdził saldo wierzytelności. W odniesieniu do dłużnych papierów wartościowych notowanych, dla których dostępne są dane finansowe emitentów tych papierów, Grupa przyjmuje, że ryzyko kredytowe jest niskie, jeżeli sytuacja finansowa emitentów tych papierów, oceniona na podstawie dostępnych sprawozdań finansowych, nie budzi obaw.

Grupa przyjęła, że znaczy wzrost ryzyka następuje m.in. gdy przeterminowanie płatności przekracza 30 dni. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu. Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, gdy przeterminowanie wynosi 180 dni lub wystąpiły inne okoliczności na to wskazujące, takie jak postawienie dłużnika w stan upadłości lub rozpoczęcie likwidacji dłużnika. Pozycje, dla których stwierdzono niewykonanie zobowiązania przez dłużnika w rozumieniu opisanym wyżej, Grupa traktuje jako aktywa finansowe dotknięte utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe.

W ramach należności z tytułu dostaw i usług, stanowiących najbardziej istotną klasę aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, a także w przypadku aktywów z tytułu umowy, Grupa nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem. W konsekwencji szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat. Ponadto w modelu uwzględniono informacje dotyczące wpłaconych przez klienta środków na rachunki powiernicze.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 62 597 tys. zł, w tym 1 044 tys. zł to należności z tytułu sprzedanych lokali, na pokrycie których środki znajdowały się na rachunkach powierniczych oraz 59 236 tys. zł z tytułu zaliczek na poczet zakupu gruntów. Na dzień 31 grudnia 2020 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 17 540 tys. zł w tym 1 397 tys. zł na rachunkach powierniczych. Analizę wymagalności należności z tytułu dostaw i usług przedstawiono w nocie nr 11.

W ramach prowadzonej działalności Grupa nie nabywa aktywów finansowych dotkniętych utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe

W ocenie Zarządu Spółki dominującej, ryzyko kredytowe zostało ujęte w sprawozdaniu finansowym poprzez utworzenie odpisów aktualizujących, a wartość bilansowa wszystkich składników aktywów finansowych, a także aktywów z tytułu umowy najlepiej odzwierciedla maksymalne narażenie Grupy na ryzyko kredytowe.

Ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi uznaje się za nieistotne, ponieważ Grupa lokuje środki w bankach o dobrej, stabilnej sytuacji finansowej.

32.4. Ryzyko związane z płynnością

Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania swojego zadłużenia.

Grupa zawiera umowy kredytowe w celu finansowania inwestycji z różnymi bankami. Terminy spłat kolejnych rat dostosowywane są do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji. Ponadto Grupa emituje obligacje.

Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach kwartalnych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów i obligacji, możliwością zwolnienia środków z rachunków powierniczych) oraz konfrontowane jest z inwestycjami wolnych środków.

Na dzień bilansowy zobowiązania finansowe Grupy, inne niż instrumenty pochodne, mieściły się w następujących przedziałach terminów wymagalności:

	Krótkotermini nowe:		Długotermini nowe:		Przepływy razem przed zdyskontowaniem	
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2021						
Kredyty w rachunku kredytowym	20 000	25 000	-	-	-	45 000
Kredyty w rachunku bieżącym	120	-	-	-	-	120
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	202 570	371 621	-	-	574 191
Leasing	3 494	3 637	13 733	13 025	309 305	343 194
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania	543 671	201 671	179 645	9 437	166	934 590
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	567 285	432 878	564 999	22 462	309 471	1 897 095
Stan na 31.12.2020						
Kredyty w rachunku kredytowym	33 000	81 000	44 500	0	0	158 500
Kredyty w rachunku bieżącym	18 970	0	0	0	0	18 970
Pożyczki	0	20 075	0	0	0	20 075
Dłużne papiery wartościowe	275 417	100 165	349 682	0	0	725 264
Leasing	2 278	2 822	12 388	7 259	196 023	220 770
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania	320 154	189 452	178 570	12 721	526	701 423
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	649 816	393 514	585 140	19 980	196 549	1 845 002

32.5. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

Wartość aktywów finansowych i zobowiązań finansowych prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSSF 9:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AZK),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone jako wyceniane w ten sposób przy początkowym ujęciu lub później (AWGW-W),
- zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (ZZK),

WARTOŚCI GODZIWE POSZCZEGÓLNYCH KATEGORII INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

	Kategoria zgodnie z: MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		stan na dzień: 31.12.2021	stan na dzień: 31.12.2020	stan na dzień: 31.12.2021	stan na dzień: 31.12.2020
Aktywa finansowe		558 461	260 459	558 461	260 459
Środki pieniężne	AZK	494 946	241 942	494 946	241 942
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	63 515	18 517	63 513	18 517
Zobowiązania finansowe		1 553 901	1 598 037	1 553 901	1 598 037
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	934 590	695 384	934 590	695 384
Kredyty bankowe	ZZK	45 120	177 389	45 120	177 389
Obligacje	ZZK	574 191	725 264	574 191	725 264

POZYCJE PRZYCHODÓW, KOSZTÓW, ZYSKÓW I STRAT UJĘTE W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

za okres: od 01.01.2021 do 31.12.2021	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Przychody/ (-)koszty z tytułu odsetek	Zyski/ (-)straty z tytułu różnic kursowych	Rozwiązanie/ (-)utworzenie odpisów aktualizujących
Aktywa finansowe		234	-	-499
Środki pieniężne	AZK	71	1	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	163	-1	-499
Zobowiązania finansowe		-455	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	2 452	-	-
Kredyty bankowe	ZZK	-2 670	-	-
Pożyczki otrzymane	ZZK	-	-	-
Obligacje	ZZK	-237	-	-

za okres: od 01.01.2020 do 31.12.2020	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Przychody/koszty z tytułu odsetek	Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	Rozwiązanie/utw orzenie odpisów aktualizujących
Aktywa finansowe		565	-405	-950
Środki pieniężne	AZK	48	-758	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	517	353	-950
Zobowiązania finansowe		-8 736	589	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	-5 039	-	-
Kredyty bankowe	ZZK	-1 993	589	-
Pożyczki otrzymane	ZZK	-	-	-
Obligacje	ZZK	-1 704	-	-

33. Umowy gwarancji finansowej oraz zobowiązania warunkowe

Grupa zawarła następujące umowy gwarancji finansowej, w których zobowiązuje się pokryć straty wierzyciela w przypadku niewywiązania się z płatności przez podmioty, za które udzielono gwarancji:

- 1) W dniu 3 września 2013 roku ustanowiona została hipoteka umowna w kwocie 6,62 mln. zł. (wraz z późniejszymi aneksami) na nieruchomości stanowiącej własność Spółki dominującej oraz cesja praw z umowy ubezpieczenia niniejszej nieruchomości jako zabezpieczenie zobowiązań STS S.A. z siedzibą w Katowicach, która to Spółka nie jest spółką zależną. W drugim kwartale 2021 roku mBank SA wydał ATAL S.A. zgodę na wykreślenie niniejszej hipoteki. Przedmiotowa hipoteka została wykreślona przez sąd w dniu 14 września 2021 roku.
- 2) W dniu 29 grudnia 2021 roku ustanowiona została hipoteka umowna w kwocie 6,62 mln. zł. (wraz z późniejszymi aneksami) na nieruchomości stanowiącej własność Spółki oraz cesja praw z umowy ubezpieczenia niniejszej nieruchomości jako zabezpieczenie zobowiązań STS S.A. z siedzibą w Katowicach, która to Spółka nie jest spółką zależną.
- 3) W dniu 20 grudnia 2019 roku ATAL S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 15 mln EUR za zobowiązania spółki stowarzyszonej ATAL Development GmbH z siedzibą w Niemczech wobec Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. z siedzibą w Warszawie, działającej przez Oddział w Republice Federalnej Niemiec z siedzibą we Frankfurcie nad Menem z tytułu umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 20 grudnia 2019 roku w kwocie 10 mln EUR finansującego projekt deweloperski „ATAL MIKA I” w Dreźnie, której dłużnikami solidarnymi są ATAL Development GmbH oraz Juroszek Holding Sp. z o.o. W dniu 30 marca 2021 roku podwyższono kwotę kredytu do 20 mln EUR, pod warunkiem min. zwiększenia kwoty poręczenia przez ATAL S.A. do 22 mln EUR, co nastąpiło w dniu 9 kwietnia 2021 roku oraz ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia w postaci hipoteki w kwocie 30 mln EUR na nieruchomości o wartości co najmniej 40 mln zł., co nastąpiło w dniu 29 lipca 2021 roku.
- 4) W dniu 7 sierpnia 2020 roku na majątku ATAL S.A. ustanowiona została hipoteka umowna do kwoty 363,72 tys. EUR na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego Spółki Akcyjnej na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu gwarancji w wysokości 242,48 tys. EUR zabezpieczającej roszczenia miasta Drezno wobec ATAL Development GmbH z porozumienia o przejęciu umowy urbanistycznej z dnia 21 września 2018 roku dotyczącej planu zagospodarowania przestrzennego.

Zobowiązania warunkowe nie występują.

34. Udział udziałów niekontrolujących w działaniach grupy i przepływy pieniężne

Nazwa jednostki zależnej	Okres sprawozdawczy zakończony dnia:	ZJ Invest Sp. z o.o. SK	ATAL-SERVICES Sp. z o.o.	ATAL-Construction Sp. z o.o. SK	ATAL-Construction Sp. z o.o.	Apartamenty Ostródzka Sp. z o.o.
główne miejsce prowadzenia działalności		Teren kraju	Teren kraju	Teren kraju - Warszawa	Teren kraju - Cieszyn, Kraków, Warszawa	Teren kraju
proporcja udziałów własnościowych posiadanych przez udziały niekontrolujące	31.12.2021	n/d	n/d	0%	0%	0%
	31.12.2020	100%	0%	0%	0%	0%
proporcja praw głosów posiadanych przez udziały niekontrolujące	31.12.2021	n/d	n/d	0%	0%	0%
	31.12.2020	100%	0%	0%	0%	0%
wynik finansowy przypisany udziałom niekontrolującym jednostki zależnej w trakcie okresu sprawozdawczego	31.12.2021	n/d	n/d	0	0	0
	31.12.2020	0	0	0	0	0
łączne udziały niekontrolujące jednostki zależnej na koniec okresu sprawozdawczego	31.12.2021	n/d	n/d	0	0	0
	31.12.2020	0	0	0	0	0
skrócone informacje finansowe na temat jednostki zależnej:						
1. dywidendy wypłacone udziałom niekontrolującym	31.12.2021	n/d	n/d	0	0	0
	31.12.2020	0	0	0	0	0
2. aktywa obrotowe	31.12.2021	n/d	n/d	3 446	73 517	4 913
	31.12.2020	0	3	63 025	92 427	4 579
3. aktywa trwałe	31.12.2021	n/d	n/d	0	31 451	20
	31.12.2020	0	0	0	39 176	2
4. zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2021	n/d	n/d	24	19 057	3 885
	31.12.2020	0	0	26 614	35 355	0
5. zobowiązania długoterminowe	31.12.2021	n/d	n/d	0	19 301	355

	31.12.2020	0	0	0	19 451	3 804
6. przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	31.12.2021	n/d	n/d	32 177	188 097	0
	31.12.2020	0	0	93 517	334 372	0
7. wynik finansowy i całkowite dochody ogółem	31.12.2021	n/d	n/d	2 685	4 878	-83
	31.12.2020	0	-4	23 736	18 090	-9

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Wszystkie inwestycje Grupy w jednostki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności (patrz nota nr 3 „Stosowane zasady rachunkowości”).

Poniżej zaprezentowano informacje dotyczące jednostek stowarzyszonych indywidualnie istotnych dla Grupy:

Nazwa jednostki stowarzyszonej	Główne miejsce prowadzenia działalności	Charakter relacji z Grupą / rodzaj działalności	Udział w kapitale podstawowym	Udział w prawach głosu	31.12.2021	31.12.2020
					Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
ATAL Development GmbH	Drezno - Niemcy	Budowa i sprzedaż nieruchomości	49%	49%	-3 389 tys. zł	-1 321 tys. zł

Podstawowe dane finansowe jednostki stowarzyszonej przedstawiają się następująco (dane w tys. zł):

ATAL Development GmbH		
	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe	64	-
Aktywa obrotowe	339 951	257 294
Aktywa razem	340 015	257 294
Zobowiązania długoterminowe	222 353	253 573
Zobowiązania krótkoterminowe	121 051	5 042
Zobowiązania razem	343 404	258 615
	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Przychody ze sprzedaży	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-2 038	-1 220
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-2 038	-1 220
Zysk (strata) netto	-2 038	-1 220
Pozostałe całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody	-2 038	-1 220
Dywidendy wypłacone Grupie	-	-

Skumulowana strata ATAL Development GmbH przyczyniła się do powstania ujemnych kapitałów własnych tej spółki, w związku z tym Grupa zaprzestała ujmowania swojego udziału w stratach spółki stowarzyszonej. Wartość udziału Grupy w nieujętych stratach ATAL Development GmbH za 2021 rok wynosi 998 tys. zł, natomiast skumulowana wartość udziału w stratach nieujętych przez Grupę do dnia 31.12.2021 roku wynosi 1 740 tys. zł

Uzgodnienie danych finansowych indywidualnie istotnych jednostek stowarzyszonych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy:

ATAL Development GmbH		
	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa netto	-3 389	-1 321
Udział Grupy	49%	49%
Wartość bilansowa inwestycji	-1 661	-647

Wypłata dywidendy przez ATAL Development GmbH ograniczona jest spełnieniem warunków określonych umową kredytową zawartą z PKO Bank Polski Niederlassung Deutschland, tj. uprzednim uzyskaniem zgody tego Banku na wypłatę dywidendy albo obniżenie kapitału. W 2021 roku Grupa nie uzyskała dywidendy od ATAL Development GmbH, gdyż spółka prowadziła inwestycję deweloperską rozpoczętą w 2019 roku.

Zobowiązania warunkowe Grupy za całość lub część zobowiązań jednostek stowarzyszonych zaprezentowano w nocie nr 33.

Grupa nie posiada inwestycji w jednostkach strukturyzowanych.

35. Wynagrodzenia biegłego rewidenta

Wynagrodzenie za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, przeglądu sprawozdań jednostek zależnych na potrzeby konsolidacji za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku i sporządzenia raportu z przeglądu wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku wyniosło 59 tys. zł.

Wynagrodzenie za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, badania i przeglądu sprawozdań jednostek zależnych na potrzeby konsolidacji za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku, wyrażenia o nich opinii i sporządzenia raportu z badania wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku wyniosło 112 tys. zł.

Powyższe wynagrodzenie nie uwzględnia opłat z tytułu nadzoru i zostanie powiększone o procent wynikający z obwieszczenia Ministerstwa Finansów na dany rok.

36. Zarządzanie kapitałem

Grupa Kapitałowa zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności przez Grupę oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla akcjonariuszy i innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Grupy.

Grupa monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych powiększonych o pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela oraz pomniejszonych o kapitał z wyceny instrumentów pochodnych zabezpieczających przepływy pieniężne. Na podstawie tak określonej kwoty kapitału, Grupa oblicza wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem.

Ponadto by monitorować zdolność obsługi długu, Grupa oblicza wskaźnik długu (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych) do EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o koszty amortyzacji).

Powyższe cele Grupy pozostają w zgodzie z wymogami narzuconymi przez umowy kredytowe, które zostały szczegółowo przedstawione w nocie nr 17.

Zarówno Grupa jak i Spółka dominująca nie podlegają zewnętrznym wymogom kapitałowym.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

	31.12.2021	31.12.2020
Kapitał:		
Kapitał własny	1 165 691	956 139
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)	-	-
Kapitał	1 165 691	956 139
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	1 165 691	956 139
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	619 311	902 653
Leasing	232 422	150 356
Źródła finansowania ogółem	2 017 424	2 009 148
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,58	0,48
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	417 033	208 506
Amortyzacja	3 018	2 262
EBITDA	420 051	210 768
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	619 311	902 653
Leasing	232 422	150 356
Dług	851 733	1 053 009
Wskaźnik długu do EBITDA	2,03	5,00

We wszystkich okresach wskaźniki mieściły się na zakładanych przez Grupę poziomach.

37. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

- 1) Grupa zakupiła nowe grunty pod kolejne inwestycje na kwotę 6 880 tys. zł.
- 2) Spółka dominująca podpisała następujące umowy kredytowe:
 - ING Bank Śląski S.A. wystawił na zlecenie ATAL S.A. gwarancję bankową należytego wykonania umowy w kwocie 738 tys. zł na rzecz jednostki samorządu terytorialnego z terminem ważności do 1 sierpnia 2022 roku Gwarancja funkcjonuje w ramach określonego w Umowie Wieloproduktowej sublimitu na gwarancje bankowe.
- 3) Spółka dominująca spłaciła następujące umowy kredytowe:
 - w dniu 3 lutego 2022 roku spłacone zostało całkowicie zobowiązanie z tytułu kredytu obrotowego zaciągniętego w Śląskim Banku Spółdzielczym „Silesia” na finansowanie bieżącej działalności. Całkowita spłata kredytu przypadała na dzień 1 marca 2022 roku.
 - w dniu 14 marca 2022 roku spłacone zostało całkowicie zobowiązanie z tytułu kredytu rewalwingowego zaciągniętego w Śląskim Banku Spółdzielczym „Silesia” na finansowanie bieżącej działalności. Całkowita spłata kredytu przypadała na dzień 23 czerwca 2022 roku
 - w dniu 20 stycznia 2022 roku została rozwiązana umowa kredytu zaciągniętego w PKO Banku Polskim S.A., na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Gliwicach pod nazwą „Apartamenty Karolinki II”. Całkowita spłata kredytu przypadała na dzień 31 marca 2023 roku
- 4) Spółka dominująca wypłaciła terminowo odsetki od obligacji serii AT objętymi przez jednostkę dominującą najwyższego szczebla Juroszek Holding sp. z o.o. w wysokości 413 tys. zł
- 5) Spółka wypłaciła terminowo odsetki od obligacji serii AS objętych przez kluczowego członka kierownictwa Pana Zbigniewa Juroszek o wartości 179 tys. zł
- 6) W dniu 1 lutego 2022 roku Spółka dominująca podpisała umowę leasingu operacyjnego z BPS Leasing SA na kwotę 46,6 tys. zł

38. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Poniżej przedstawiono podstawowe pozycje Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, Skonsolidowanego sprawozdania z wyniku, oraz Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

w przeliczeniu na EURO.

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO obowiązujących na ostatni dzień okresu sprawozdawczego, a mianowicie: 31.12.2021: 4,5994 zł/EUR, 31.12.2020: 4,6148 zł/EUR
- poszczególne pozycje Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływu środków pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym, a mianowicie: 01.01 – 31.12.2021: 4,5775 zł/EUR, 01.01 – 31.12.2020 4,4742 zł/EUR

WYBRANE DANE FINANSOWE (tys. zł/EUR)	31.12.2021		31.12.2020	
	zł	EUR	zł	EUR
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów				
I. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 679 193	366 836	1 167 354	260 908
II. Zysk/strata z działalności operacyjnej	417 033	91 705	208 506	46 602
III. Zysk/strata brutto	416 489	90 986	200 255	44 758
IV. Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	331 189	72 352	167 455	37 427
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
V. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	683 975	149 421	55 520	12 409
VI. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	-719	-157	1 125	251
VII. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-430 252	-93 993	34 414	7 692
VIII. Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	253 004	55 271	91 059	20 352
	31.12.2021		31.12.2020	
	zł	EUR	zł	EUR
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej				
IX. AKTYWA RAZEM	3 115 470	677 364	2 792 686	605 159
X. Aktywa trwałe	203 002	44 137	185 987	40 302
XI. Aktywa obrotowe	2 912 468	633 228	2 606 699	564 856
XII. ZOBOWIĄZANIA	1 949 779	423 920	1 836 547	397 969
XIII. Zobowiązania długoterminowe	893 527	194 270	694 896	150 580
XIV. Zobowiązania krótkoterminowe	1 056 252	229 650	1 141 651	247 389
XV. Kapitał własny	1 165 691	253 444	956 139	207 190
XVI. Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	1 165 691	253 444	956 166	207 196
XVII. Kapitał podstawowy	193 573	42 087	193 573	41 946
Pozostałe dane				
XVII. Średnia ważona liczba akcji zwykłych	38 715,00	38 715,00	38 715,00	38 715,00
XVIII. Skonsolidowany zysk netto podstawowy na 1 akcję (w zł/EUR)	8,55	1,87	4,32	0,97
XIX. Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)	38 715,00	38 715,00	38 715,00	38 715,00
XX. Skonsolidowany zysk netto rozwodniony na 1 akcję (w zł/EUR)	8,55	1,87	4,32	0,97



39. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 17 marca 2022 roku.

Cieszyn, 17 marca 2022 roku

Zbigniew Juroszek, Prezes Zarządu

Mateusz Bromboszcz, Wiceprezes Zarządu

Angelika Kliś, Członek Zarządu

Aleksandra Michalska, Sporządzający sprawozdanie
(Główny Księgowy)