

BUDUJEMY POWYŻEJ
OCZEKIWAŃ



**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ATAL S.A.
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2019 ROKU**

Cieszyn, 19 marca 2020 r.



SPIS TREŚCI

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	3
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	5
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	8
1. Informacje ogólne	8
2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	10
3. Stosowane zasady rachunkowości	16
4. Rzeczowe aktywa trwałe	32
5. Nieruchomości inwestycyjne	34
6. Wartości niematerialne	35
7. Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy i wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania	36
8. Połączenia jednostek gospodarczych	36
9. Pożyczki udzielone	36
10. Należności i rozliczenia międzyokresowe	37
11. Zapasy	37
12. Należności z tytułu dostaw, robót i usług	38
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	39
14. Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej	40
15. Kapitał podstawowy	41
16. Kapitały rezerwowe, zapasowe, kapitały rezerwowe z aktualizacji wyceny	43
17. Rezerwy	44
18. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	45
19. Pozostałe zobowiązania finansowe	49
20. Pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	52
21. Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	53
22. Otrzymane zaliczki na dostawy	53
23. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	53
24. Koszty rodzajowe	55
25. Pozostałe przychody i koszty	56
26. Przychody i koszty finansowe	56
27. Podatek dochodowy	57
28. Zysk przypadający na jedną akcję	60
29. Dywidendy	60
30. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	61
31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	62
32. Świadczenia pracownicze	64
33. Instrumenty finansowe	65
34. Umowy gwarancji finansowej oraz zobowiązania warunkowe	70
35. Wynagrodzenia biegłego rewidenta	70
36. Zarządzanie kapitałem	70
37. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	71
38. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	72
39. Zatwierdzenie do publikacji	73

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018
Aktywa trwałe		166 740	157 051
Rzeczowe aktywa trwałe	4	12 310	6 574
Nieruchomości inwestycyjne	5	65 700	65 715
Wartości niematerialne	6,7	63 310	63 077
Udziały w spółkach zależnych		17 616	17 606
Pożyczki udzielone	9	461	302
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27	6 748	3 541
Długoterminowe pozostałe należności i rozliczenia międzyokresowe	10	595	236
Aktywa obrotowe		2 218 833	1 726 453
Zapasy	11	2 056 897	1 487 194
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	12	9 921	15 977
Pozostałe należności krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	10	8 476	24 712
Pożyczki udzielone	9	311	9 708
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	143 228	188 862
- w tym środki na rachunkach powierniczych		134 650	162 654
AKTYWA RAZEM		2 385 573	1 883 504

PASywa	Nota	stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018
Kapitał własny		779 385	850 639
Kapitał podstawowy	15	193 573	193 573
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		106 549	106 549
Kapitały rezerwowe i zapasowe	16	343 816	343 445
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny		-26	-8
Zysk/strata z lat ubiegłych		23 500	24 750
Zysk/strata z roku bieżącego		111 973	182 330
ZOBOWIĄZANIA		1 606 188	1 032 865
Zobowiązania długoterminowe		913 000	383 676
Rezerwy	17	7 097	4 543
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27	29 817	27 173
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	135	92
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	14,18	106 829	15 437
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	14,19	630 618	217 225
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	21	4 598	2 374
Otrzymane zaliczki na dostawy	22	133 906	116 832
Zobowiązania krótkoterminowe		693 188	649 189
Rezerwy	17	4 732	3 791
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	3 097	2 546
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	14,18	-	9 435
Krótkoterminowa część długoterminowych kredytów bankowych i pożyczek	14,18	58 987	58 540
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	14,19	135 267	224 193
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	21	141 003	93 056
Otrzymane zaliczki na dostawy	22	340 401	224 492
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	20	4 039	276
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		5 662	32 860
PASywa RAZEM		2 385 573	1 883 504

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY	Nota	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	23	711 418	1 053 860
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	24	560 236	820 120
Zysk/strata brutto ze sprzedaży		151 182	233 740
Koszty sprzedaży		14 003	14 345
Koszty ogólnego zarządu	24	18 011	15 269
Pozostałe przychody operacyjne		9 555	9 796
Pozostałe koszty operacyjne	25	2 572	3 114
Zysk/strata z działalności operacyjnej		126 151	210 808
Przychody finansowe		17 758	22 324
Koszty finansowe	26	8 126	10 355
Zysk/strata brutto		135 783	222 777
Podatek dochodowy	27	23 810	40 447
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej		111 973	182 330
<i>Działalność zaniechana</i>			
Zysk/strata za rok obrotowy na działalności zaniechanej		-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy		111 973	182 330
Pozostałe dochody całkowite		-19	-4
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		-19	-4
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne		-23	-5
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych		4	1
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		-	-
Dochody całkowite razem		111 954	182 326
Zysk / strata na jedną akcję w zł:			
Z działalności kontynuowanej			
Podstawowy		2,89	4,71
Rozwodniony	28	2,89	4,71
Z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
Podstawowy		2,89	4,71
Rozwodniony		2,89	4,71

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki						Razem
	01.01.2019 31.12.2019	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego	
Nota	15	16	16	16	16		
Saldo na początek okresu przed przekształceniem	193 573	106 549	343 401	44	-8	207 080	850 639
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-1 250	-1 250
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)	193 573	106 549	343 401	44	-8	205 830	849 389
Dochody całkowite razem	-	-	-	-	-18	111 973	111 955
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych całkowitych dochodach	-	-	-	-	4	-	4
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawę emerytalne	-	-	-	-	-22	-	-22
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	-	111 973	111 973
Pozostałe zmiany w kapitale własnym	-	-	371	-	-	-182 330	-181 959
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-181 959	-181 959
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	371	-	-	-371	-
Przejęcie spółki	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na koniec okresu	193 573	106 549	343 772	44	-26	135 473	779 385

za okres	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki						
	01.01.2018 31.12.2018	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego	Razem
Nota	15	16	16	16	16		
Saldo na początek okresu przed przekształceniem	193 573	106 549	316 381	44	-4	188 820	805 363
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)	193 573	106 549	316 381	44	-4	188 820	805 363
Dochody całkowite razem	-	-	-	-	-4	182 330	182 326
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych całkowitych dochodach	-	-	-	-	1	-	1
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawę emerytalne	-	-	-	-	-5	-	-5
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	-	182 330	182 330
Pozostałe zmiany w kapitale własnym	-	-	27 020	-	-	-164 070	-137 050
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-164 070	-164 070
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	27 020	-	-	-	27 020
Przejęcie spółki	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na koniec okresu	193 573	106 549	343 401	44	-8	207 080	850 639

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

METODA POŚREDNIA	Nota	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ strata brutto		135 783	222 777
Korekty o pozycje:		-288 054	-185 001
Amortyzacja		2 420	1 484
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych		107	410
Koszty i przychody z tytułu odsetek i dywidend		-9 334	-12 165
Zysk/ strata z tytułu działalności inwestycyjnej		94	-265
Zmiana stanu rezerw		2 053	612
Zmiana stanu zapasów		-445 720	-84 872
Zmiana stanu należności i rozliczeń międzyokresowych czynnych		22 163	-14 736
Zmiana stanu zobowiązań i rozliczeń międzyokresowych biernych		187 471	-55 619
Zapłacony/ zwrócony podatek dochodowy		-51 570	-25 596
Inne korekty	13	4 262	5 746
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		-152 271	37 776
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych		11	1 161
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		11 326	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		-	55 000
Wpływy z tytułu odsetek		491	784
Wpływy z tytułu dywidend		12 109	15 860
Wpływy z tytułu spłat udzielonych pożyczek		9 475	2 100
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-686	-676
Wydatki netto na nabycie podmiotów zależnych		-11	-1 115
Wydatki na nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych		-	-55 000
Udzielone pożyczki		-451	-11 875
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		32 264	6 239
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z kredytów i pożyczek	13	206 700	70 435
Wpływy z emisji obligacji, weksli, bonów	13	447 000	216 300
Wykup obligacji, weksli, bonów	13	-242 650	-165 500
Spłata kredytów i pożyczek	13	-125 427	-77 902
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	13	-6 074	-786
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom/udziałowcom posiadającym udziały niedające kontroli		-181 959	-137 050
Zapłacone odsetki		-23 217	-18 050
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		74 373	-112 553
Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych		-45 634	-68 538
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na początek okresu		188 862	257 400
<i>Zyski/straty z tytułu różnic kursowych dotyczące wyceny środków pieniężnych, ekwiwalentów środków pieniężnych oraz kredytów w rachunku bieżącym</i>			
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na koniec okresu	13	143 228	188 862
<i>W tym o ograniczonej możliwości dysponowania</i>		<i>134 650</i>	<i>162 720</i>

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne

1.1. Siedziba

Siedziba Spółki mieści się przy ul. Stawowej 27 w Cieszynie (kod pocztowy: 43-400).

Działalność gospodarcza Spółki jest prowadzona w następujących miejscowościach:

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

1.2. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

Spółka została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 17 lipca 2006 roku. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla miasta Bielsko - Biała, VIII Wydział Gospodarczy pod numerem **KRS 0000262397**.

1.3. Numery identyfikacyjne

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

1.4. Podstawowy przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz wynajem nieruchomości komercyjnych na własny rachunek. Działalność Spółki obejmuje terytorium Polski.

Szerszy opis działalności prowadzonej przez Spółkę został przedstawiony w notcie nr 30 dotyczącej segmentów operacyjnych.

1.5. Czas działalności Spółki

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

1.6. Okres objęty sprawozdaniem finansowym i porównywalne dane finansowe

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

1.7. Skład osobowy Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Organem uprawnionym do reprezentowania Spółki jest Zarząd w składzie:

- Zbigniew Juroszek – Prezes Zarządu,
- Mateusz Bromboszcz – Wiceprezes Zarządu

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku wystąpiły następujące zmiany w składzie Zarządu: w dniu 24 lipca 2019 roku z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu ATAL SA zrezygnował Pan Mateusz Juroszek.

Organem nadzoru Spółki jest Rada Nadzorcza w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku wystąpiły następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki: w dniu 20 sierpnia, w związku z rezygnacją Pana Grzegorza Minczanowskiego z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej (a równocześnie Przewodniczącego Rady Nadzorczej), w skład Rady Nadzorczej został powołany Pan Mateusz Juroszek, który to w dniu 21 sierpnia 2019 roku został wybrany na Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

1.8. Struktura akcjonariatu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku struktura akcjonariatu Spółki jest następująca:

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	%	
			posiadanego kapitału	posiadanych praw głosów
JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	32 214 610	83,21	83,84
Pozostali		6 500 000	16,79	16,16

1.9. Sprawozdanie finansowe zawierające dane łączne

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku w skład przedsiębiorstwa Spółki nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe, dlatego Spółka nie sporządzała łącznego sprawozdania finansowego.

1.10. Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

Spółka ATAL S.A. wchodzi w skład Grupy Kapitałowej, w której jest jednostką dominującą niższego szczebla. W skład Grupy Kapitałowej wchodzi spółki zależne od ATAL S.A., a mianowicie:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Zakres działalności	Udział w kapitale (bezpośrednio i pośrednio):	
			31.12.2019	31.12.2018
ATAL Construction Sp. z o.o.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Usługi budowlane, sprzedaż tkanin	100%	100%
JP Construct Sp. z o.o. S.K.	Al. Jerozolimskie 142A, Warszawa	Usługi budowlane	0%	0%
ZJ Invest Sp. z o.o. S.K.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Usługi budowlane	0%	0%
ATAL Services Sp. z o.o.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Brak działalności operacyjnej	100%	100%
ATAL Construction Sp. z o.o. Sp.K.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych	100%	100%
Temisto 9 Sp. z o.o.	ul. Piastowska 44, Kraków	Kupno i sprzedaż nieruchomości	100%	100%

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku oraz w okresach wcześniejszych Spółka posiadała udziały w spółce stowarzyszonej ATAL Development GmbH. Na dzień 31 grudnia 2019 roku wysokość udziałów wynosiła 49%.

Spółka jest podmiotem zależnym spółki JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o., która to jest podmiotem dominującym najwyższego szczebla.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym przeprowadzono nie wystąpiły transakcje, które miałyby wpływ na reorganizację Grupy Kapitałowej.

1.11. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

2.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze 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 Spółkę po raz pierwszy

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2019 roku oraz ich wpływ na sprawozdanie Spółki:

- Nowy MSSF 16 „Leasing”

Nowy standard zastępuje MSR 17 i kilka interpretacji. Poza zmianą definicji leasingu wprowadza znaczne zmiany w rachunkowości leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do korzystania ze składnika aktywów” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do korzystania z aktywów jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. W określonych sytuacjach wskazanych w standardzie zobowiązanie z tytułu leasingu podlega aktualizacji wyceny, której skutki co do zasady ujmowane są jako korekta wartości prawa do korzystania z aktywów.

Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i aktywów o niskiej wartości. Podejście księgowe do leasingów od strony leasingodawcy jest zbliżone do zasad określonych w dotychczasowym MSR 17.

MSSF 16 wymaga dokonywania szerszego zakresu ujawnień w porównaniu do wymogów MSR 17 (dotyczy to zarówno leasingobiorcy, jak i leasingodawcy). Nowy standard zakłada możliwość zastosowania zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego oraz pewnych praktycznych rozwiązań w ramach przepisów przejściowych.

W wyniku przeprowadzonej przez Spółkę analizy, na dzień zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy, w bilansie Spółki rozpoznane zostały nowe istotne składniki aktywów, spełniające kryteria nowego 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, Spółka jako leasingobiorca ujęła zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Spółki 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 Spółka realizuje swoje projekty deweloperskie. Dlatego bieżące opłaty z tytułu wieczystego użytkowania stanowiące spłatę zobowiązania leasingowego, odnoszone są do zapasów (produkcja w toku) a następnie, wraz z kosztem sprzedaży wyrobów gotowych odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie, w którym dane wyroby gotowe są przekazywane klientom (w momencie rozpoznania sprzedaży).

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.

Grunty objęte wyżej opisanym przekształceniem Spółka traktuje analogicznie do tych, w stosunku do których była dotychczas użytkownikiem wieczystym, traktując opłaty przekształceniowe (cena wykonania opcji zakupu) analogicznie do opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

WPŁYW STANDARDU MSSF 16 NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI

Spółka podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 16 przy zastosowaniu uproszczonego podejścia tj. retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania niniejszego standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania. Pozwala to na nieprzekształcanie danych porównawczych oraz ujęcie efektu zastosowania niniejszego standardu jako korekty bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania.

W wyniku przeprowadzonej analizy umów leasingowych, Zarząd Jednostki ocenił, że zastosowanie nowego standardu nie miało wpływu na prezentowane przez Spółkę wyniki finansowe i nie było potrzeby korygowania bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2019 roku.

Spółka podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością leasingobiorcy (Spółki):

- prawo do użytkowania powierzchni biurowych - wykazane są w bilansie w pozycji Rzeczowe aktywa trwałe,
- prawa wieczystego użytkowania gruntów dotyczące nieruchomości inwestycyjnych - wykazane są w bilansie w pozycji Nieruchomości inwestycyjne,
- prawa wieczystego użytkowania gruntów, na których prowadzone są projekty deweloperskie – wykazane są w bilansie w pozycji Zapasy.

W związku z powyższym zostało również rozpoznane zobowiązanie z tytułu leasingu w podziale na zobowiązanie długo i krótkoterminowe.

Wdrożenie MSSF 16 ma istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki, ponieważ wpłynęło na wzrost sumy aktywów i zobowiązań, a tym samym na niektóre wskaźniki finansowe które odnoszą się do tych wielkości. Jednocześnie wdrożenie nowego standardu wpływa na wzrost kosztów amortyzacji i kosztów finansowych przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztu usług (czyli kosztów najmu powierzchni biurowej prezentowanych dotychczas w kosztach sprzedaży i kosztach ogólnego zarządu) a co za tym idzie, poprawę EBITDA.

Wpływ zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 1 stycznia 2019 roku przedstawia poniższe zestawienie:

Aktywa	01.01.2019	korekty	31.12.2018
Aktywa trwałe	163 247	6 196	157 051
<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	8 504	1 930	6 574
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	69 981	4 266	65 715
Aktywa obrotowe	1 859 322	132 869	1 726 453
<i>Zapasy</i>	1 620 063	132 869	1 487 194
Kapitał własny i zobowiązania	01.01.2019	korekty	31.12.2018
Kapitał własny	850 639	-	850 639
<i>Niepodzielony wynik finansowy</i>	24 750	-	24 750
Zobowiązania	1 171 930	139 065	1 032 865
Zobowiązania długoterminowe	517 081	133 405	383 676
<i>Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe</i>	350 630	133 405	217 225
<i>- w tym zobowiązania z tytułu leasingu</i>	133 725	133 405	320
Zobowiązania krótkoterminowe	654 849	5 660	649 189
<i>Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe</i>	229 853	5 660	224 193
<i>- w tym zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa</i>	6 307	5 660	647

Poniżej zaprezentowano uzgodnienie między zobowiązaniami do płatności z tytułu leasingu operacyjnego ujawnionymi zgodnie z MSR 17 w sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2018 roku a zobowiązaniem z tytułu leasingu na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16.

Zobowiązanie do płatności z tytułu leasingu operacyjnego ujawnione na 31.12.2018	967
zwolnienie dla leasingów krótkoterminowych	-
zwolnienie dla leasingów aktywów o niskiej wartości	-
zmiana klasyfikacji PWUG na leasing	357 668
Inne umowy	2 239
nieujęcie zmiennych opłat leasingowych	-
opcje wydłużenia / skrócenia umowy	-
Zobowiązanie do płatności z tytułu leasingu operacyjnego przed dyskontem	360 874
efekt dyskonta (-)	220 842
Średnia ważona krańcowa stopa procentowa wykorzystana przy ustaleniu wartości zobowiązań z tytułu leasingu	3,25%
Zobowiązanie do płatności z tytułu leasingu operacyjnego	140 032
zobowiązania z tytułu leasingu finansowego na 31.12.2018	140 032
Zobowiązanie z tytułu leasingu na 01.01.2019	140 032

Zgodnie z nowym standardem, Spółka jest zobligowana zdyskontować wszystkie przyszłe płatności, w tym wynikające z posiadania prawa do wieczystego użytkowania, wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości (i może wynosić do 99 lat). Okres ten zależy od tego, czy i kiedy Spółka zbędzie to prawo.

W oparciu o plany dotyczące prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których Spółka posiada prawo wieczystego użytkowania (i dla których wyliczono i wyżej ujawniono aktywo oraz zobowiązanie z tytułu leasingu ustalone zgodnie z MSSF 16 w wysokości 132 869 tys. zł), Zarząd szacuje że suma zdyskontowanych przewidywanych przyszłych płatności, przed przeniesieniem na klientów prawa do wieczystego użytkowania tych gruntów wynosi na dzień 1 stycznia 2019 roku 2 273 tys. zł.

Przy pierwszym zastosowaniu nie skorzystano ze zwolnień dla leasingów krótkoterminowych, których okres leasingu kończył się po upływie 12 miesięcy od dnia pierwszego zastosowania.

- **Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe”**
Zmiana polega na dopuszczeniu kwalifikowania do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie takich instrumentów, które w przypadku wcześniejszej spłaty powodują, że jednostka otrzyma kwotę mniejszą niż suma kapitału i naliczonych odsetek (tzw. ujemne wynagrodzenie).
Zmiana standardu nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami.
- **Nowa KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”**
Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy” rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy. Kierownictwo powinno w pierwszej kolejności ocenić, czy jego interpretacja zostanie prawdopodobnie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Spółka powinna ocenić ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8.

WPŁYW INTERPRETACJI KIMSF 23 NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI

Nowa interpretacja miała wpływ na sprawozdanie finansowe, gdyż w Spółce są prowadzone kontrole podatkowe w zakresie prawidłowości stosowania prawa i rozliczenia podatku dochodowego za lata 2013 – 2016. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zostały wydane decyzje określające wysokość zobowiązania podatkowego za lata 2013 - 2015, w których organ podatkowy zakwestionował prawo do zaliczenia do kosztów uzyskania przychodu opłat licencyjnych za korzystanie ze znaku towarowego. Spółka nie zgadza się ze stanowiskiem organu i złożyła stosowne odwołania od decyzji. Niemniej, ze względu na powstałą rozbieżność poglądów w temacie ujęcia podatkowego, Spółka zdecydowała się zastosować interpretację retrospektywnie z ujęciem skutków jako korekta bilansu otwarcia zysków zatrzymanych, bez korekty danych porównawczych. Efekt został ujęty jako obniżenie bilansu otwarcia zysków zatrzymanych oraz jako zwiększenie rezerw o kwotę 1.250 tysięcy złotych. Kwoty: 171 tys. za rok 2013 i 459 tys. za rok 2014 - zostały uregulowane w roku 2019. Kwota zaległości wynikająca z decyzji za rok 2015 w wysokości 209 tys. zł została uregulowana w roku 2020. Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie została zakończona jeszcze kontrola w zakresie prawidłowości stosowania prawa i rozliczenia podatkowego za rok 2016, niemniej Spółka ujęła w sprawozdaniu finansowym rezerwę w wysokości kwoty podatku dochodowego, o który zostało obniżone zobowiązanie z CIT za rok 2016 w wyniku zaliczenia opłat licencyjnych za korzystanie ze znaku towarowego w wysokości 411 tys. zł.

- **Zmiana MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”**
Zmiana standardu uściśla, że do instrumentów finansowych innych, niż wyceniane metodą praw własności, w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach należy stosować MSSF 9 nawet jeśli instrumenty te stanowią element inwestycji netto w takiej jednostce. Zmiana standardu nie wpłynęła na sprawozdania finansowe, ponieważ Spółka nie posiada takich instrumentów finansowych.
- **Zmiany MSR 12 „Podatek dochodowy”, MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”, MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” i MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”**
Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2015 – 2017):
 - MSR 12: Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.
 - MSR 23: Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.

- MSSF 3: Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczenia połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działaniach.
- MSSF 11: Rada doprecyzowała, że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji, gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności.

Zmiana standardu nie wpłynęła na sprawozdania finansowe w sposób istotny, ponieważ:

- Spółka nie jest stroną transakcji będących przedmiotem zmiany MSR 12,
 - wszystkie dostosowania składnika aktywów o istotnej wartości są finansowane przez Spółkę ze środków pozyskiwanych z zewnątrz specjalnie w tym celu,
 - Spółka nie prowadzi wspólnej działalności w rozumieniu MSSF 11.
- Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”
Zgodnie z wprowadzoną zmianą jeśli składnik aktywów lub zobowiązanie netto z tytułu programu określonych świadczeń są ponownie wyceniane w wyniku zmian, ograniczenia lub rozliczenia, jednostka powinna:
 - ustalić koszty bieżącego zatrudnienia i odsetki netto za okres po ponownej wycenie stosując założenia wykorzystane przy ponownej wycenie oraz
 - określić odsetki netto za pozostały okres na podstawie przecenionego aktywa lub zobowiązania netto.

Zmiana standardu nie wpłynęła na sprawozdania finansowe.

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 2019 roku i ich wpływ na sprawozdanie Spółki

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2019 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.

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

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”
Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach Konceptyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF.

Spółka szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakującego wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
- dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć dla których dzień przejęcia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później. W związku z tym zmiana nie wpłynie na dane wykazywane w dotychczasowych sprawozdaniach finansowych Spółki. Na ten moment Spółka nie jest w stanie przewidzieć również przyszłych transakcji nabycia przedsięwzięć.

- Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF

Rada przygotowała nową wersję założeń koncepcyjnych sprawozdawczości finansowej. Dla spójności zostały zatem odpowiednio dostosowane referencje do założeń koncepcyjnych zamieszczone w poszczególnych standardach.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później i w ocenie Spółki nie wpłyną na jej sprawozdania finansowe.

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7

Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach założyć, że zmiany stóp referencyjnych nie nastąpią.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. W związku z tym, że Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, niepewność związana z instrumentami pochodnymi opartymi na stopach procentowych nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

- 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 2022 roku lub później. Spółka analizuje wpływ zmian na jej sprawozdania finansowe.

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

3. Stosowane zasady rachunkowości

3.1. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. W obliczu panującej na świecie pandemii wirusa COVID-19 Zarząd Spółki 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 sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zidentyfikował okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

3.2. Podstawa sporządzenia

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

3.3. Prezentacja sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Spółka prezentuje „Sprawozdanie z całkowitych dochodów”.

„Sprawozdanie z całkowitych dochodów” prezentowane jest w wariantcie kalkulacyjnym, natomiast „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzane jest metodą pośrednią.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Spółka 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 Spółki 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 Spółki. Wyniki operacyjne każdego segmentu operacyjnego są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w Spółce, 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. Wyniki operacyjne każdego segmentu, które są raportowane do organu odpowiedzialnego za podejmowanie decyzji operacyjnych w Spółce, 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. 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 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. Spółka ujmuje zysk z przejęcia w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

3.6. Transakcje w walutach obcych

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

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).

3.7. 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.

3.8. 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).

3.9. 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:

Spółka	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 Spółkę wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania obejmują ujętą w pozostałych wartościach niematerialnych Wartość firmy powstałą w związku z rozliczeniem aportu Przedsiębiorstwa ATAL Zbigniew Jurosek do ATAL S.A. oraz znak towarowy „ATAL” Przyjmuje się, iż wartości te będą wykorzystywane przez cały okres funkcjonowania Spółki.

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.

3.10. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Akcje i udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wykazywane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

3.11. 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:

Spółka	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.

3.12. Leasing

Spółka jako leasingobiorca

Dla każdej umowy Spółka 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 Spółce,
- czy Spółka ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Spółka ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

Dla umów zawierających leasing Spółka 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, Spółka jako leasingobiorca ujęła zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Spółki 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 Spółka 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.

Grunty objęte wyżej opisanym przekształceniem Spółka 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 Spółka 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.

Spółka 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 Spółka 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.

Spółka 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.

Spółka 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 Spółkę 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.

Spółka jako leasingobiorca

Jako leasingodawca Spółka 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.

Zasady obowiązujące do 2018 roku

Umowy leasingu finansowego, na mocy której następuje przeniesienie na Spółkę zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w aktywach oraz zobowiązaniach na dzień rozpoczęcia okresu leasingu. Wartość aktywów oraz zobowiązań określana jest na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych.

Minimalne opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek w stosunku do niespłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane w kosztach okresu, w którym je poniesiono.

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane według takich samych zasad jak stosowane do własnych aktywów Spółki. W sytuacji jednak, gdy brak jest wystarczającej pewności, że Spółka uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu wówczas dany składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające

z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w wyniku metodą liniową przez okres trwania leasingu.

3.13. 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.

3.14. 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 przejścia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem aktywów 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 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.

3.15. 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 Spółka 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 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.

Spółka 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 Spółka wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Spółka 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 Spółka 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, Spółka 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. Spółka dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Spółce 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 Spółka 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 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 Spółka 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 Spółka 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 Spółka 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 Spółka 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 Spółce 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 Spółka dokonała nieodwołalnego wyboru dotyczącego przedstawiania w pozostałych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej tych instrumentów. Wyboru tego Spółka dokonuje indywidualnie i odrębnie w odniesieniu do poszczególnych instrumentów kapitałowych.

W tej kategorii Spółka 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 Spółka 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, Spółka 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.

Spółka przyjęła, że znaczy wzrost ryzyka następuje, kiedy przeterminowanie płatności przekracza 30 dni. Spółka przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, kiedy przeterminowanie wynosi 180 dni, gdyż Spółka 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 Spółka wycenia zobowiązania finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Spółka 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 Spółka 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

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

3.16. Zapasy

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego stanowią materiały, towary, produkcja w toku oraz wyroby gotowe. Spółka 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.

3.17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczące.

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

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

Spółka 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”.

Spółka 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.

3.18. Kapitał własny

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji, zgodnie ze statutem Spółki 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 niepodzielone wyniki z lat ubiegłych oraz wynik finansowy bieżącego roku.

3.19. 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 Spółka 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

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

Odprawy emerytalne i rentowe

Zgodnie z systemami wynagradzania obowiązującymi w Spółce pracownicy Spółki 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. Spółka 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.

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

Spółka nie tworzy odrębnego funduszu gromadzącego wpłaty na przyszłe świadczenia.

3.20. Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce 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 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 Spółka 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 przewyższyć 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 sprawozdania finansowego w nocie nr 34.

Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Spółki, 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.

3.21. Rozliczenia międzyokresowe

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

3.22. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w sprawozdaniu finansowym Spółki, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioletni 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

Spółka 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;
- Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Spółka 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 Spółki); oraz
- jest prawdopodobne, że Spółka 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 Spółka 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 Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które zgodnie z oczekiwaniami Spółki będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. W Spółce występują wyłącznie umowy obejmujące kwoty stałe.

- Komponenty finansowania - na podstawie zawartych umów przedwstępnych oraz deweloperskich na poczet sprzedaży lokali klienci dokonują wpłat w ustalonych harmonogramem terminach. Na moment przekazania kontroli Spółka 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 Spółkę na sprzedane produkty/usługi ujmowane są zgodnie z MSR 37, ponieważ ich warunki odzwierciedlają wyłącznie zapewnienie, że produkty/usługi dostarczane przez Spółkę będą działać zgodnie z zamierzeniem stron, wyrażonym w ustalonej specyfikacji. Gwarancje nie są odrębnym obowiązkiem Spółki. Spółka udziela gwarancji na sprzedawane lokale na zasadach wynikających z przepisów prawa.

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

Spółka 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 Spółki – 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

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

Przychody uzyskiwane przez Spółkę 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. Spółka 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

Spółka nie ponosi istotnych dodatkowych kosztów doprowadzenia do zawarcia umowy.

3.23. Koszty operacyjne

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

3.24. 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 nieostryimi 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 podatkowych. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniu finansowym mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu podatkowego.

3.25. Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki 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 sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Sprawowanie kontroli nad jednostką w której dokonano inwestycji

Spółka dominująca posiada kontrolę nad jednostkami, w których nie ma udziałów kapitałowych.

Spółkami takimi są: JP Construct Sp. z o.o. SK i ZJ-Invest Sp. z o.o. SK.

Na podstawie MSSF 10 Spółka posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad JP Construct Sp. z o.o. S.K i ZJ-Invest Sp. z o.o. SK.

Pomiędzy ATAL S.A. i JP Construct Sp. z o.o. S.K oraz ZJ-Invest Sp. z o.o. SK występuje ścisłe powiązanie działalności operacyjnych, polegające na świadczeniu przez JP Construct Sp. z o.o. S.K i ZJ-Invest Sp. z o.o. SK usług budowlanych wykorzystywanych finalnie przez ATAL S.A. w działalności deweloperskiej. Akcjonariusz ATAL S.A. jest istotnym udziałowcem w JP Construct Sp. z o.o. S.K i ZJ-Invest Sp. z o.o. SK ponadto pełni kluczowe funkcje kierownicze w obu podmiotach.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę 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 nocie nr 4.

Odpisy aktualizujące wartość należności

Spółka 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 Spółka 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 sprawozdaniu finansowym kwota rezerw na świadczenia pracownicze wynika z oszacowania dokonanego przez niezależnego aktuarusza. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń.

Spółka w 2019 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 Spółki zatwierdzonych przez Zarząd. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że Spółka osiągnie 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 Spółki.

Okres leasingu

Ustalając zobowiązanie z tytułu leasingu Spółka 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 Spółka skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Spółka 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. Przyjęte szacunki zostały ujawnione w nocie 2.2.

3.26. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

W sprawozdaniu finansowym dokonano zmian zasad rachunkowości wynikających ze zmian standardów i interpretacji obowiązujących od dnia 1 stycznia 2019 roku, które zostały opisane w nocie 2.2. - w zakresie wejścia w życie nowego MSSF 16 „Leasing”. Nie wystąpiły błędy wymagające korekty.

4. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	za okres: od 01.01.2019 do 31.12.2019							Razem
	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	
Wartość brutto na początek okresu	231	-	4 115	535	4 709	2 768	3	12 361
Zmiana zasad rachunkowości*	135	1 795	-	-	-	-	-	1 930
Wartość brutto na początek okresu po zmianie zasad rachunkowości	366	1 795	4 115	535	4 709	2 768	3	14 291
Zwiększenia	-	6 123	10	107	222	253	-3	6 712
<i>nabycie</i>	-	-	10	107	20	253	-	390
<i>przemieszczenia wewnętrzne</i>	-	-	-	-	-	-	-3	-3
<i>inne</i>	-	6 123	-	-	202	-	-	6 322
Zmniejszenia	40	544	-	100	1	24	-	709
<i>zbycie</i>	-	-	-	100	1	18	-	119
<i>inne</i>	40	544	-	-	-	6	-	590
Wartość brutto na koniec okresu	326	7 374	4 125	542	4 930	2 997	-	20 294
Wartość umorzenia na początek okresu	5	-	603	377	2 791	2 011	-	5 787
amortyzacja za okres	8	944	152	44	834	380	-	2 362
zmniejszenia	-	48	-	92	1	24	-	165
Wartość umorzenia na koniec okresu	13	896	755	329	3 624	2 367	-	7 984
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	13	896	755	329	3 624	2 367	-	7 984
Wartość netto na koniec okresu	313	6 478	3 370	213	1 306	630	-	12 310

*Spółka wdrożyła MSSF 16 *Leasing* od 1 stycznia 2019 roku. W wyniku zastosowania tego standardu na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznano w bilansie aktywa w postaci *Praw użytkowania gruntów* oraz *prawa do użytkowania powierzchni biurowych*. Aktywa te są wykazane w bilansie w pozycji *Rzeczowe aktywa trwałe*. Szczegóły dotyczące zastosowania MSSF 16 *Leasing* opisano w nocie 2.2. „*Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Spółkę po raz pierwszy*” oraz w nocie 3.12. „*Leasing*”.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku nie wystąpiły zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	za okres: od 01.01.2018 do 31.12.2018							Razem
	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	
Wartość brutto na początek okresu	179	-	3 867	604	4 633	2 812	285	12 380
Zwiększenia	122	-	1 336	23	300	302	3	2 083
<i>Nabycie</i>	-	-	161	23	13	225	3	425
<i>Inne</i>	122	-	1175	-	287	77	-	1 661
Zmniejszenia	70	-	1 088	92	224	346	285	2 105
<i>Zbycie</i>	70	-	736	-	224	321	-	1 351
<i>Inne</i>	-	-	352	92	-	25	285	754
Wartość brutto na koniec okresu	231	-	4 115	535	4 709	2 768	3	12 361
Wartość umorzenia na początek okresu	1	-	603	425	2 177	1 797	-	5 003
amortyzacja za okres	4	-	170	42	838	390	-	1 444
zmniejszenia	-	-	170	90	224	176	-	660
Wartość umorzenia na koniec okresu	5	-	603	377	2 791	2 011	-	5 787
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	5	-	603	377	2 791	2 011	-	5 787
Wartość netto na koniec okresu	226	-	3 512	158	1 918	757	3	6 574

Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2019 roku rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 3 362 tys. zł (2018 rok: 4 124 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Spółki.

5. Nieruchomości inwestycyjne

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Wartość brutto na początek okresu	65 715	71 254
Zmiana zasad rachunkowości *	4 266	-
Wartość brutto na początek okresu po korekcie	69 981	71 254
Zwiększenia	168	3 290
<i>nabycie</i>	5	211
<i>przeszacowania do wartości godziwej</i>	163	3 079
Zmniejszenia	11 437	88
<i>przeszacowania do wartości godziwej</i>	-	88
<i>zbycie</i>	11 423	-
<i>inne</i>	14	-
Przemieszczenia wewnętrzne(+/-)	6 988	-8 741
Wartość brutto na koniec okresu	65 700	65 715
Wartość netto na koniec okresu	65 700	65 715

*Spółka wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku. W wyniku zastosowania tego standardu na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznano w bilansie aktywa w postaci *Praw użytkowania gruntów*. Aktywa te są wykazane w bilansie w pozycji *Nieruchomości inwestycyjne*. Szczegóły dotyczące zastosowania MSSF 16 *Leasing* opisano w nocie 2.2. „*Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Spółkę po raz pierwszy*” oraz w nocie 3.12. „*Leasing*”.

Spółka 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 6 988 tys. zł.

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

PRZYCHODY I KOSZTY DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Przychody z opłat czynszowych	6 647	7 123
Pozostałe przychody	-	4
Przychody razem	6 647	7 127
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych oddanych w najem	3 103	2 774
Koszty napraw i konserwacji	176	116
Koszty razem	3 279	2 890

Spółka 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 2019 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 2019 roku nieruchomości inwestycyjne o wartości bilansowej 58 712 tys. zł (2018 rok: 65 715 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Spółki.

6. Wartości niematerialne

Spółka posiada wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania w postaci wartości firmy powstałej w wyniku przejęcia przedsiębiorstwa osoby fizycznej „Przedsiębiorstwo ATAL Zbigniew Juroszek”. Wartość ta jest ściśle związana z funkcjonowaniem Spółki, przez co nie jest możliwe określenie okresu jej użytkowania.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	za okres: od 01.01.2019 do 31.12.2019			
	Nabyte wartości niematerialne			Razem
	Patenty, znaki firmowe	Licencje i programy komputerowe	Wartość firmy	
Wartość brutto na początek okresu	6 551	513	56 508	63 572
Zwiększenia	-	291	-	291
<i>nabycie</i>	-	291	-	291
<i>przejęcie</i>	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	6 551	804	56 508	63 863
Wartość umorzenia na początek okresu	-	495	-	495
amortyzacja za okres	-	58	-	58
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	553	-	553
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	553	-	553
Wartość netto na koniec okresu	6 551	251	56 508	63 310

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	za okres: od 01.01.2018 do 31.12.2018			
	Nabyte wartości niematerialne			Razem
	Patenty, znaki firmowe	Licencje i programy komputerowe	Wartość firmy	
Wartość brutto na początek okresu	6 551	474	56 508	63 533
Zwiększenia	-	39	-	39
<i>nabycie</i>	-	39	-	39
<i>przejęcie</i>	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	6 551	513	56 508	63 572
Wartość umorzenia na początek okresu	-	455	-	455
amortyzacja za okres	-	40	-	40
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	495	-	495
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	495	-	495
Wartość netto na koniec okresu	6 551	18	56 508	63 077

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 Spółka zobowiązana jest do przeprowadzenia corocznie testu na utratę wartości godziwej wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania. Nieokreślony okres użytkowania Spółka uzasadnia faktem, iż odnotowuje regularny wzrost sprzedaży, planuje dalszy rozwój, a wartości niematerialne tj. wartość firmy są ściśle związane z funkcjonowaniem Spółki.

ATAL S.A. zlecił wykonanie testu na utratę wartości posiadanych wartości niematerialnych i prawnych o nieokreślonym okresie użytkowania. Testem został objęty ośrodek wypracowujący zyski-Test został sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 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 2020-2024,
- stopa dyskontowa:
 - stopa zwrotu wolna od ryzyka na poziomie rentowności obligacji wyemitowanych przez Skarb Państwa na poziomie 1,94%,
 - stała premia za ryzyko związane z inwestowaniem w aktywa obarczone ryzykiem (6,04%),
 - 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 0,98 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 1,92,
 - dodatkowa premia za ryzyko (5,00%), jednocześnie od 2022 roku ujęto 2,00% premii za ryzyko prognoz;
- wartość rezydualna została oszacowana na podstawie średniej wartości przepływów pieniężnych w okresie 2020-2024.

W okresie rezydualnym założono wzrost nadwyżki finansowej na poziomie 1%.

Nazwa jednostki	WARTOŚĆ BILANSOWA WARTOŚCI FIRMY I WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH O NIEOKREŚLONYM OKRESIE UŻYTKOWANIA			
	Wartość bilansowa wartości firmy		Wartość bilansowa wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania – znak towarowy ATAL	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
ATAL S.A.	56 508	56 508	6 551	6 551
Razem	56 508	56 508	6 551	6 551

8. Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych.

9. Pożyczki udzielone

Udzielone pożyczki wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku pożyczki udzielone w złotych o wartości bilansowej 772 tys. zł oprocentowane były stałą stopą procentową 3,20%. Terminy spłaty przypadają pomiędzy 2020 oraz 2021 rokiem.

10. Należności i rozliczenia międzyokresowe

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018
Pozostałe należności:	8 423	24 361
- część długoterminowa	498	136
- część krótkoterminowa	7 925	24 225
Rozliczenia międzyokresowe czynne:	648	587
- część długoterminowa	97	100
- część krótkoterminowa	551	487
RAZEM	9 071	24 948

Na pozostałe należności i rozliczenia międzyokresowe nie utworzono odpisów aktualizujących.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w pozostałych należnościach krótkoterminowych należności z tytułu podatków wynoszą 3 615 tys. zł (2018 rok: 20 610 tys. zł).

11. Zapasy

ZAPASY	stan na dzień: 31.12.2019				
	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Wycena według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	9	1 873 387	200 369	203	2 073 968
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na początek okresu	135	-	5 381	-	5 516
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów z nabycia spółki	-	-	-	-	-
Kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących zapasy ujęte jako pomniejszenie tych odpisów w okresie	126	-	601	-	727
Kwoty odpisów aktualizujących wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	-	2 938	9 344	-	12 282
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na koniec okresu	9	2 938	14 124	-	17 071
<i>Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie</i>	-	-	553 784	375	554 159
Wartość bilansowa zapasów	-	1 870 449	186 245	203	2 056 897
<i>Wartość zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań</i>	-	406 901	-	-	406 901
<i>w tym część długoterminowa</i>	-	190 583	-	-	190 583

ZAPASY	stan na dzień: 31.12.2018				
	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Wycena według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	135	1 402 321	90 254	-	1 492 710
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na początek okresu	135	-	487	-	622
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów z nabycia spółki	-	-	-	-	-
Kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących zapasy ujęte jako pomniejszenie tych odpisów w okresie	-	-	137	-	137
Kwoty odpisów aktualizujących wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	-	-	5 031	-	5 031
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na koniec okresu	135	-	5 381	-	5 516
<i>Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie</i>	-	-	813 887	-	813 887
Wartość bilansowa zapasów	-	1 402 321	84 873	-	1 487 194
<i>Wartość zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań</i>	-	212 525	-	-	212 525
<i>w tym część długoterminowa</i>	-	58 752	-	-	58 752

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

12. Należności z tytułu dostaw, robót i usług

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW, ROBÓT I USŁUG	31.12.2019	31.12.2018
Należności z tytułu dostaw od jednostek powiązanych	44	177
Należności z tytułu dostaw od jednostek pozostałych	11 231	17 188
Razem należności	11 275	17 365
Odpisy na należności z tyt. dostaw	1 354	1 388
Należności z tyt. dostaw netto	9 921	15 977

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Stan na początek okresu	1 388	1 220
Zwiększenia	12	232
Wykorzystanie	-	-
Zmniejszenia	46	64
Stan na koniec okresu	1 354	1 388

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW ROBÓT I USŁUG	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
	31.12.2019		31.12.2018	
terminowe	3 766	1	2 904	58
Przeterminowane do 3 m-cy	3 626	358	7 497	61
Przeterminowane od 3 do 6 m-cy	409	57	979	218
Przeterminowane powyżej 6 m-cy do 12 m-cy	839	90	3 260	60
Przeterminowane powyżej 1 roku	2 635	848	2 725	991
Razem	11 275	1 354	17 365	1 388

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018
Środki pieniężne w banku i w kasie	7 876	19 104
Lokaty krótkoterminowe	702	7 104
Inne – środki na MRP	134 650	162 654
Razem, w tym:	143 228	188 862
-środki pieniężne w banku i w kasie, które nie są dostępne do użytku	134 650	162 720
• w tym środki na MRP	134 650	162 654
• w tym środki na rachunkach VAT	-	66

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY WYKAZANE W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Środki pieniężne w banku i w kasie	7 876	19 104
Lokaty krótkoterminowe	702	7 104
Inne – środki na MRP	134 650	162 654
Razem	143 228	188 862

INNE KOREKTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Przeszacowanie wartości nieruchomości inwestycyjnych	-163	-2 991
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych	-	8 741
Inne	4 425	-4
Razem	4 262	5 746

Kwota niewykorzystanych limitów kredytowych dostępnych dla potrzeb przyszłej działalności operacyjnej wynosi: na dzień 31 grudnia 2019 roku 84 000 tys. zł w rachunkach bieżących oraz 162 063 tys. zł w rachunkach kredytowych (na dzień 31 grudnia 2018 roku 77 565 tys. zł w rachunkach bieżących oraz 97 500 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).

14. Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018	Przepływ				Zmiany bezgotówkowe					Stan na 31.12.2019
		Korekta MSSF 16	Stan na 01.01.2019	Spłata	Zaciągnięcie	Nabycie kontroli	Utrata kontroli	Zmiana kursów walut	Naliczenie odsetek	Reklasyfikacja	
Długoterminowe											
Kredyty, pożyczki	15 437	-	15 437	-	206 700	-	-	108	1 022	-116 438	106 829
Obligacje	216 905	-	216 905	-24 150	447 000	-	-	-	-	-121 631	518 124
Leasing	320	133 405	133 725	-	-	7 374	-68 623*	-	46 090	-5 512	113 054
Krótkoterminowe											
Kredyty, pożyczki	67 975	-	67 975	-125 426	-	-	-	-	-	116 438	58 987
Obligacje	223 546	-	223 546	-218 500	-	-	-	2 859	121 631	129 536	
Leasing	647	5 660	6 307	-6 074	-	-	-574*	-	-	5 512	5 171
RAZEM	524 830	139 065	660 895	-374 150	653 700	7 374	69 197	108	49 971	0	931 701

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

15. Kapitał podstawowy

KAPITAŁ PODSTAWOWY							
stan na dzień: 31.12.2019							
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 Investments 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%

KAPITAŁ PODSTAWOWY							
stan na dzień: 31.12.2018							
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 Investments 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: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018
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	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
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: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018
Wartość nominalna 1 akcji	5,00	5,00
Wartość kapitału podstawowego	193 573 050	193 573 050

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

	za okres: od 01.01.2019 do 31.12.2019			
	Kapitał zapasowy	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Razem
Saldo na początek okresu	343 401	44	-8	343 437
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach(po przekształceniu)	343 401	44	-8	343 437
Podział zysku	371	-	-	371
Połączenie spółek	-	-	-	-
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	-	-	-22	-22
Inne	-	-	-	-
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	4	4
Saldo na koniec okresu	343 772	44	-26	343 790

	za okres: od 01.01.2018 do 31.12.2018			
	Kapitał zapasowy	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Razem
Saldo na początek okresu	316 381	44	-4	316 421
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach(po przekształceniu)	316 381	44	-4	316 421
Podział zysku	27 020	-	-	27 020
Połączenie spółek	-	-	-	-
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	-	-	-5	-5
Inne	-	-	-	-
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	1	1
Saldo na koniec okresu	343 401	44	-8	343 437

17. Rezerwy

REZERWY	za okres: od 01.01.2019 do 31.12.2019		
	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Pozostałe rezerwy	Razem
Wartość na początek okresu, w tym:	5 573	2 761	8 334
<i>Krótkoterminowe na początek okresu</i>	1 030	2 761	3 791
<i>Długoterminowe na początek okresu</i>	4 543	-	4 543
Zwiększenia	2 218	1 900	4 118
Utworzone w okresie i zwiększenie istniejących	2 218	1 900	4 118
Zmniejszenia	564	59	623
Wykorzystane w ciągu roku	-	48	48
Rozwiązane ale niewykorzystane	564	11	575
Wartość na koniec okresu w tym:	7 227	4 602	11 829
<i>Krótkoterminowe na koniec okresu</i>	1 750	2 982	4 732
<i>Długoterminowe na koniec okresu</i>	5 477	1 620	7 097

REZERWY	za okres: od 01.01.2018 do 31.12.2018		
	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Pozostałe rezerwy	Razem
Wartość na początek okresu, w tym:	3 806	3 629	7 435
<i>Krótkoterminowe na początek okresu</i>	579	3 363	3 942
<i>Długoterminowe na początek okresu</i>	3 227	266	3 493
Zwiększenia	2 417	616	3 033
Utworzone w okresie i zwiększenie istniejących	2 417	616	3 033
Nabyte w ramach połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-
Zmniejszenia	650	1 484	2 134
Wykorzystane w ciągu roku	-	965	965
Rozwiązane ale niewykorzystane	650	519	1 169
Wartość na koniec okresu w tym:	5 573	2 761	8 334
<i>Krótkoterminowe na koniec okresu</i>	1 030	2 761	3 791
<i>Długoterminowe na koniec okresu</i>	4 543	-	4 543

Rezerwy na naprawy gwarancyjne są tworzone na koszty, które według szacunków Spółki 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 Spółki.

Pozostałe rezerwy zostały utworzone na znane i prawdopodobne do poniesienia w przyszłości koszty, w tym skutki kontroli podatku CIT opisane w nocie 2.2

18. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI stan na dzień: 31.12.2019								
Wyszczególnienie	Efektywna stopa procentowa	Termin spłaty	Kwota kredytu	Waluta	Kwota zobowiązania (nominalna)	Kwota zobowiązania (bilansowa)	część krótkoterminowa	część długoterminowa
mBank S.A./BRE ⁽¹⁾	LIBOR 1M + MARŻA	2021-02-28	6 000	CHF	2 745	2 733	2 343	390
SILESIA Bank ⁽²⁾	WIBOR 3M + MARŻA	2021-01-29	15 000	zł	15 000	14 974	4 991	9 983
BNP Paribas Bank Polska S.A. ^{(3)*}	WIBOR 1M + MARŻA	2019-12-31	27 500	zł	2 833	2 824	2 824	0,00
BNP Paribas Bank Polska S.A. ⁽⁴⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2020-09-30	20 000	zł	14 500	14 470	14 470	0,00
PKO BP S.A. ⁽⁵⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2020-09-30	40 000	zł	5 000	4 933	4 933	0,00
PKO BP S.A. ⁽⁶⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2021-12-31	50 000	zł	7 000	6 951	0	6 951
mBank S.A./BRE ⁽⁷⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2022-03-31	44 000	zł	25 700	25 482	0	25 482
mBank S.A./BRE ⁽⁸⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2020-09-30	17 000	zł	17 000	16 928	16 928	0,00
mBank S.A./BRE ⁽⁹⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2021-06-30	10 000	zł	5 000	4 946	0,00	4 946
mBank S.A./BRE ⁽¹⁰⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2020-06-30	13 763	zł	8 000	7 969	7 969	0
mBank S.A./BRE ⁽¹¹⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2022-03-31	51 000	zł	21 000	20 755	0,00	20 755
mBank S.A./BRE ⁽¹²⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2021-09-30	33 500	zł	13 500	13 322	0,00	13 322
mBank S.A./BRE ⁽¹³⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2021-06-30	15 000	zł	0	0	0	0
Juroszek Investments Sp. z o.o. ⁽¹⁴⁾	3,6%	2021-07-01	28 000	Zł	28 000	29 529	4 529	25 000
Razem					165 278	165 816	58 987	106 829

*Spłata kredytu została zadysponowana w dniu 31 grudnia 2019 roku, faktyczne zejście z rachunku Spółki nastąpiło w dniu 02.01.2020.

KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI stan na dzień: 31.12.2018								
Wyszczególnienie	Efektywna stopa procentowa	Termin spłaty	Kwota kredytu	Waluta	Kwota zobowiązania (nominalna)	Kwota zobowiązania (bilansowa)	część krótkoterminowa	część długoterminowa
ING Bank Śląski S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2019-12-14	27 565	zł	0	0	0	0
ING Bank Śląski S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2019-12-14	9 435	zł	0	9 435	9 435	0
mBank S.A./BRE ⁽¹⁾	LIBOR 1M + MARŻA	2021-02-28	6 000	CHF	4 962	4 922	2 272	2 650
mBank S.A./BRE	WIBOR 1M + MARŻA	2019-06-28	19 000	zł	13 000	12 955	12 955	0
mBank S.A./BRE	WIBOR ON + MARŻA	2019-07-24	20 000	zł	0	0	0	0
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2019-09-30	16 000	zł	6 500	6 477	6 477	0
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2019-12-31	29 000	zł	12 000	11 925	11 925	0
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2019-04-27	30 000	zł	0	0	0	0
Raiffeisen Bank Polska S.A. ⁽³⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2019-12-31	27 500	zł	17 000	16 953	16 953	0
PKO BP S.A. ⁽⁵⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2020-09-30	40 000	zł	5 000	4 880	0	4 880
mBank S.A./BRE	WIBOR 1M + MARŻA	2019-09-30	13 000	zł	8 000	7 958	7 958	0
mBank S.A./BRE ⁽¹⁰⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2020-06-30	23 000	zł	8 000	7 907	0	7 907
Razem					74 462	83 412	67 975	15 437

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

Poniżej przedstawiono pozostałe istotne informacje na temat kredytów i pożyczek zaciągniętych przez Spółkę:

- (1) Kredyt zaciągnięty w mBanku S.A. na cele obrotowe. Zabezpieczeniem jest:
 1. Hipoteka umowna łączna do kwoty 13,3 mln zł na nieruchomości położonej we Wrocławiu, obj. KW nr WR1K/00142492/2 oraz WR1K/00142493/9.
 2. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 3. Globalna cesja należności z umów najmu – Cieszyn i Wrocław.
 4. Cesja wierzytelności z tytułu ubezpieczenia.

- (2) Kredyt zaciągnięty w Śląskim Banku Spółdzielczym SILESIA w Katowicach na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki :
 1. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 2. Hipoteka łączna do kwoty 22,5 mln zł na nieruchomościach gruntowych, objętych KW nr KA1C/00051387/2, KA1C/00051384/1, KA1C/00051256/5 oraz KA1C/00051386/5.
 3. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego ATAL S.A. prowadzonym w Śląskim Banku Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach.

- (3) Kredyt zaciągnięty w BNP Paribas Bank Polska S.A. (dawniej Raiffeisen Bank Polska S.A.) na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Łodzi pn.: „Pomorska Park II”. Zabezpieczeniem jest:
 1. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków Kredytobiorcy w Banku.
 2. Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Kredytobiorcę.
 3. Hipoteka łączna do kwoty 41,25 mln zł na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Pomorskiej, objętej KW nr LD1M/00320275/1 oraz LD1M/00320274/4.
 4. Cesja należności z tytułu umowy najmu dzierżawy działki.
 5. Zastaw rejestrowy na prawach autorskich do dokumentacji projektowej.

- (4) Kredyt zaciągnięty w BNP Paribas Bank Polska S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Łodzi pn.: „Pomorska Park III”. Zabezpieczeniem jest:
 1. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków Kredytobiorcy w Banku.
 2. Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Kredytobiorcę.
 3. Hipoteka łączna do kwoty 30 mln zł na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Pomorskiej, objętej KW nr LD1M/00014839/5, KW nr LD1M/00144516/5 oraz KW nr LD1M/00320274/4.
 4. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.
 5. Potwierdzona cesja należności z Rachunku Powierniczego w ING Banku Śląskim S.A.

- (5) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Katowicach pn.: „Nowy Brynów I”. Zabezpieczeniem jest:
 1. Hipoteka umowna do kwoty 60 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr KA1K/00023620/1.
 2. Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia.
 3. Weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
 4. Zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na Rachunku wpływów wydzielonych.

- (6) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Katowicach pn. „Sokolska 30 Towers”. Zabezpieczeniem jest:
 1. Hipoteka umowna do kwoty 75 mln zł ustanowiona na nieruchomości objętej KW nr KA1K/00041686/3.
 2. Weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
 3. Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia.

4. Zastaw finansowy do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 75 mln zł na środkach pieniężnych zgromadzonych na Rachunku wpływów wydzielonych.
- (7) Kredyt zaciągnięty w mBanku S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Krakowie pn.: „Apartamenty Przybyszewskiego 64”. Zabezpieczeniem jest:
1. Hipoteka umowna łączna do kwoty 66 mln zł, na nieruchomościach objętych KW nr KR1P/00345688/1 oraz KW nr KR1P/00595211/4.
 2. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.
- (8) Kredyt zaciągnięty w mBanku S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Warszawie pn.: „Nowa Grochowska I”. Zabezpieczeniem jest:
1. Hipoteka umowna do kwoty 27,75 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr WA6M/00205628/4 oraz na nieruchomości objętej KW nr WA6M/00506229/7.
 2. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.
- (9) Kredyt zaciągnięty w mBanku S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Warszawie pn.: „Nowa Grochowska II”. Zabezpieczeniem jest:
1. Hipoteka umowna do kwoty 15 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr WA6M/00205628/4.
 2. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.
- (10) Kredyt zaciągnięty w mBanku S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Gdańsku pn.: „Przystań Letnica - I etap”. Zabezpieczeniem jest:
1. Hipoteka umowna do kwoty 34,5 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00156134/9.
 2. Weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
 3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia do kwoty nie niższej niż kwota.
- (11) Kredyt zaciągnięty w mBanku S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Poznaniu pn.: „Atal Warta Towers”. Zabezpieczeniem jest:
1. Hipoteka umowna do kwoty 76,5 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr PO2P/00131524/7, KW nr PO2P/00128512/6, KW nr PO2P/00100633/8, KW nr PO2P/00223085/9, KW nr PO2P/00175325/2.
 2. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.
- (12) Kredyt zaciągnięty w mBanku S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Poznaniu pn.: „Ptasia 20”. Zabezpieczeniem jest:
1. Hipoteka umowna do kwoty 50,25 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr PO1P/00119696/6.
 2. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.

(13) Kredyt zaciągnięty w mBanku S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Warszawie pn.: „Nowa Grochowska III”. Zabezpieczeniem jest:

1. Hipoteka umowna do kwoty 22,5 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr WA6M/00205628/4.
2. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.

(14) Pożyczka zaciągnięta u podmiotu dominującego Juroszek Investments Sp. z o.o. Pożyczka nie jest zabezpieczona.

19. Pozostałe zobowiązania finansowe

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 2019 roku:

	Wartość bilansowa prawa do użytkowania	Umorzenie prawa do użytkowania
	31.12.2019	od 01.010 do 31.12.2019
Grunty	95	-
Budynki i budowle	6 478	944
Środki transportu	468	829
Rzeczowe aktywa trwałe RAZEM	7 041	1 773
Zapasy	106 927	25 942
Nieruchomości inwestycyjne	4 251	154
RAZEM	118 249	27 869

Do najistotniejszych umów leasingu w trakcie realizacji w 2019 roku należy prawo użytkowania wieczystego gruntów, na których prowadzone są projekty deweloperskie o wartości bilansowej prawa 106 927 tys. zł na dzień bilansowy. 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 6 478 tys. zł na dzień bilansowy. Umowy leasingu zawierane są na okresy 3-10 lat jak i bezterminowo. W przypadku umów bezterminowych Spółka szacuje przewidywany okres korzystania z umowy. Spółka nie ma prawa nabycia przedmiotów niniejszych leasingów na własność.

W 2019 roku Spółka nie zmieniła oszacowania okresu trwania umów leasingu i nie wykorzystała opcji przedłużenia zawartych w umowach.

Dla leasingów dotyczących prawa użytkowania wieczystego oraz najmu ze względu na długi okres trwania umowy (przy prawie użytkowania wieczystego okres umowy wynosi kilkadziesiąt lat) Spółka dla szacunków przyjęła uproszczenia iż nie rozlicza dyskonta dla części krótkoterminowej zobowiązań.

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 31.12.2019	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Opłaty leasingowe	5 742	21 767	269 697	297 209
Koszty finansowe (-)	-14	-4 266	-174 704	-178 984
Wartość bieżąca	5 731	17 501	94 993	118 225

Spółka 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 26.

Całkowite wydatki z tytułu leasingu w 2019 roku wyniosły: 11 319 tys. zł

W 2019 roku nie wystąpiły dochody z tytułu subleasingu aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Leasing finansowy (do 2018 roku)

Spółka jako leasingobiorca użytkowała rzeczowe aktywa trwałe (wyłącznie środki transportu) na podstawie umów klasyfikowanych do końca 2018 roku jako leasing finansowy. Wartość bilansowa aktywów będących przedmiotem umów leasingu finansowego przedstawiała się następująco:

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO			
PRZYSZŁE MINIMALNE OPŁATY LEASINGOWE ORAZ WARTOŚĆ BIEŻĄCA MINIMALNYCH OPŁAT LEASINGOWYCH NETTO			
stan na dzień: 31.12.2018			
	Minimalne opłaty	Wartość bieżąca minimalnych opłat	
w okresie do 1 roku	668	647	
w okresie od 1 roku do 5 lat	327	320	
Razem	995	967	

Umowy leasingu finansowego dotyczyły wyłącznie samochodów. Raty leasingu oprocentowane były zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR. Raty leasingu nie były dodatkowo zabezpieczone.

W 2018 roku nie ujęto żadnych kosztów z tytułu warunkowych opłat leasingowych oraz nie wystąpiły opłaty subleasingowe, ponieważ aktywa użytkowane były wyłącznie przez Spółkę.

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE			
Długoterminowe	Termin realizacji	stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018
	Oferta prywatna		
Obligacje seria AG ⁽¹⁾	2020-01-09	-	22 687
Obligacje seria AH ⁽²⁾	2021-04-26	69 722	69 641
Obligacje seria AI ⁽³⁾	2020-07-04	-	4 369
Obligacje seria AJ ⁽⁴⁾	2020-07-10	-	10 152
Obligacje seria AK ⁽⁵⁾	2020-07-10	-	10 152
Obligacje seria AL ⁽⁶⁾	2020-07-10	-	10 152
Obligacje seria AM ⁽⁷⁾	2020-10-26	-	69 615
Obligacje seria AN ⁽⁸⁾	2020-10-14	-	20 137
Obligacje seria AO ⁽⁹⁾	2021-06-01	41 259	-
Obligacje seria AP ⁽¹⁰⁾	2021-04-26	99 525	-
Obligacje seria AR ⁽¹¹⁾	2021-05-16	59 164	-
Obligacje seria AS ⁽¹²⁾	2023-06-25	46 000	-
Obligacje seria AT ⁽¹³⁾	2023-06-25	103 000	-
Obligacje seria AU ⁽¹⁴⁾	2021-09-30	99 454	-
Razem		518 124	216 905
Krótkoterminowe	Termin realizacji	stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018
	Oferta prywatna		
Obligacje seria P	2019-05-17	-	40 173
Obligacje seria AA	2019-01-29	-	4 776
Obligacje seria AB	2019-03-28	-	40 375
Obligacje seria AC	2019-05-17	-	56 803
Obligacje seria AF	2019-10-02	-	80 503
Obligacje seria AH ⁽²⁾	2021-04-26	442	442
Obligacje seria AI ⁽³⁾	2020-07-04	2 253	-
Obligacje seria AJ ⁽⁴⁾	2020-07-10	10 473	-
Obligacje seria AK ⁽⁵⁾	2020-07-10	10 473	-
Obligacje seria AL ⁽⁶⁾	2020-07-10	10 473	-
Obligacje seria AM ⁽⁷⁾	2020-10-26	70 201	474
Obligacje seria AN ⁽⁸⁾	2020-10-14	20 777	-
Obligacje seria AP ⁽¹⁰⁾	2021-04-26	667	-
Obligacje seria AS ⁽¹²⁾	2023-06-25	879	-
Obligacje seria AT ⁽¹³⁾	2023-06-25	1 968	-
Obligacje seria AU ⁽¹⁴⁾	2021-09-30	930	-
Razem		129 536	223 546

- (1) Obligacje dwuletnie serii AG wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (2) 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.
- (3) Obligacje dwuletnie serii AI wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę ZJ-Invest Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (4) Obligacje dwuletnie serii AJ wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.

- (5) Obligacje dwuletnie serii AK wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (6) Obligacje dwuletnie serii AL wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (7) Obligacje dwuletnie serii AM 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 PLATAL000129.
- (8) Obligacje dwuletnie serii AN wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (9) Obligacje dwuletnie serii AO wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (10) 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.
- (11) Obligacje dwuletnie serii AR wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (12) Obligacje dwuletnie 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.
- (13) Obligacje dwuletnie serii AT wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o. Oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,90%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (14) 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.

20. Pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018
Pozostałe zobowiązania:	4 039	276
- część długoterminowa	-	-
- część krótkoterminowa	4 039	276
Rozliczenia międzyokresowe bierne:	-	-
- część długoterminowa	-	-
- część krótkoterminowa	-	-
Razem, w tym:	4 039	276
- część długoterminowa	-	-
- część krótkoterminowa	4 039	276

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w pozostałych zobowiązaniach zobowiązania z tytułu podatków wynoszą 3 855 tys. zł.

21. Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, ROBÓT I USŁUG	stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw od jednostek powiązanych	71 019	49 246
- część długoterminowa	-	-
- część krótkoterminowa	71 019	49 246
Zobowiązania z tytułu dostaw od jednostek pozostałych	74 582	46 184
- część długoterminowa	4 598	2 374
- część krótkoterminowa	69 984	43 810
Razem	145 601	95 430

22. Otrzymane zaliczki na dostawy

W wyniku podpisanych umów przedwstępnych sprzedaży lokali Spółka 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: 31.12.2019			
	Wartość bilansowa na początek okresu	Wartość nominalna na koniec okresu	Wartość bilansowa na koniec okresu
Razem	341 323	478 761	474 307
- w tym część długoterminowa	116 832	138 360	133 906
- w tym część krótkoterminowa	224 492	340 401	340 401

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZALICZEK			
stan na dzień: 31.12.2018			
	Wartość bilansowa na początek okresu	Wartość nominalna na koniec okresu	Wartość bilansowa na koniec okresu
Razem	396 514	344 510	341 323
- w tym część długoterminowa	31 721	120 019	116 832
- w tym część krótkoterminowa	364 793	224 492	224 492

23. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW			
	Działalność kontynuowana		
	01.01.2019	01.01.2018	
	31.12.2019	31.12.2018	
Przychody ze sprzedaży produktów	700 110		1 042 049
Przychody ze sprzedaży usług	10 831		11 811
Przychody ze sprzedaży towarów	477		-
RAZEM	711 418		1 053 860

Spółka 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 01.01.2019-31.12.2019			
Kategoria (region)	Segment Działalność deweloperska	Segment Działalność - usługi najmu	Ogółem
Cieszyn	-	552	552
Gdańsk (Trójmiasto)	86 443		86 443
Katowice	52 991	121	53 112
Kraków	135 783	32	135 815
Łódź	89 622	-	86 622
Warszawa	162 089	-	162 089
Wrocław	175 598	4 538	180 136
Poznań	1 734	1 404	3 138
Pozostałe	511	-	511
RAZEM	704 771	6 647	711 418

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY WG KATEGORII I ICH PRZYPISANIE DO SEGMENTÓW za okres 01.01.-31.12.2018			
Kategoria (region)	Segment Działalność deweloperska	Segment Działalność - usługi najmu	Ogółem
Cieszyn	-	527	527
Gdańsk (Trójmiasto)	63 724		63 724
Katowice	42 996	1 260	44 256
Kraków	360 553	-	360 553
Łódź	87 089	-	87 089
Warszawa	241 749	-	241 749
Wrocław	203 664	5 340	209 004
Poznań	46 554	-	46 554
Pozostałe	404	-	404
RAZEM	1 046 733	7 127	1 053 860

Z tytułu zawartych umów na sprzedaż nieruchomości posiadane przez Spółkę aktywa w postaci środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych i zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek na dostawy jak również ich rozliczenie w roku 2019 przedstawia się następująco:

	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa		
- środki na rachunkach MRP	134 650	162 654
Zobowiązania		
- otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna)	478 761	344 510
• z tego odniesione w przychód roku następnego (2019)	n/d	231 790

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 Spółka. 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. Spółka zasadniczo korzysta z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych. W związku z powyższym środki

zgrupowane na MRP nie mogą być wykorzystane przez Spółkę 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 Spółki 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 Spółki są ewidencjonowane jako zobowiązania w pozycjach „Otrzymane zaliczki na dostawy”. Otrzymane zaliczki, które wpłacane były przez klientów bezpośrednio na rachunki Spółki, 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 2019 roku umów deweloperskich i przedwstępnych oraz jej szacunkowe rozliczenie w przyszłych okresach.

RAZEM wartość netto umów podpisanych do dnia 31.12.2019 - pozostałych do rozliczenia w latach następujących	1 356 206
- w tym do rozliczenia:	
• w roku 2020	583 146
• w latach 2021-2022	773 060

W Spółce nie wystąpiły istotne zmiany w aktywach i zobowiązaniach z tytułu umów w roku 2019.

W Spółce nie występują rozliczenia międzyokresowe dotyczące przychodów.

24. Koszty rodzajowe

KOSZTY RODZAJOWE	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Amortyzacja środków trwałych	2 362	1 444
Amortyzacja wartości niematerialnych	58	40
Koszty świadczeń pracowniczych	22 003	17 453
Zużycie surowców i materiałów	151 036	96 256
Koszty usług obcych	756 052	571 742
Koszty podatków i opłat	10 120	7 999
Pozostałe koszty	4 945	5 709
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	-348 428	150 058
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-6 273	-967
Wartość sprzedanych towarów	375	-
RAZEM	592 250	849 734
Koszty sprzedaży	14 003	14 345
Koszty ogólnego zarządu	18 011	15 269
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	560 236	820 120
RAZEM	592 250	849 734

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Koszty wynagrodzeń	18 039	14 400
Koszty ubezpieczeń społecznych	3 434	2 710
Inne świadczenia	530	343
RAZEM	22 003	17 453

25. Pozostałe przychody i koszty

POZOSTAŁE PRZYCHODY	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	265
Odwrocenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości należności	1 713	895
Odwrocenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości zapasów	15	63
Rozwiązanie innych rezerw	11	1 159
Zysk na okazjonalnym nabyciu	-	-
Otrzymane darowizny kary odszkodowania	638	1 124
Otrzymane kwoty z wykonawstwa zastępczego	11	186
Przeszacowanie wartości nieruchomości	163	3 079
Sprzedaż infrastruktury	6 732	2 494
Pozostałe	272	531
RAZEM	9 555	9 796

POZOSTAŁE KOSZTY	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	94	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości należności	1 684	1 091
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości zapasów	-	-
Przeszacowanie wartości nieruchomości	-	88
Rezerwy na koszty	280	616
Koszty postępowania sądowego	128	65
Szkody i odszkodowania, kary	147	906
Darowizny	39	64
Pozostałe	200	284
RAZEM	2 572	3 114

26. Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Przychody z tytułu odsetek	284	912
Naliczone odsetki od należności	102	141
Zwrot wniesionych dopłat	-	-
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	5 095	2 965
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	2 200
Dochód ze zbycia aktywów finansowych	-	220
Pozostałe	168	26
Tantiemy	-	-
Dywidendy	12 109	15 860
RAZEM	17 758	22 324

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Koszty odsetek, w tym dotyczące:	4 200	9 351
kredytów bankowych	2 041	524
pożyczek	-	-
obligacji	1 017	4 193
innych zobowiązań	1 142	4 656
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	25	41
Straty z tytułu różnic kursowych	70	-
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	3 826	874
Pozostałe	5	67
RAZEM	8 126	10 355

27. Podatek dochodowy

GŁÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Bieżący podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	24 371	41 722
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	24 371	41 722
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
Odroczony podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	-561	-1 275
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące powstania i odwracania się różnic przejściowych	- 561	- 1 275
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat, w tym:	23 810	40 447
- przypisane działalności kontynuowanej	23 810	40 447
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	4	1
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące zysków i strat aktuarialnych z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	4	1
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	23 814	40 448

GŁÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W ZESTAWIENIU ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Odroczony podatek dochodowy	4	1
- aktualizacja wyceny aktywów	4	1
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym	4	1

UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO PRZED OPODATKOWANIEM Z PODATKIEM DOCHODOWYM WYKAZANYM W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej	135 783	222 777
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności spółek osobowych	-	-
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej stanowiący podstawę rozliczenia podatku dochodowego	135 783	222 777
Stawka podatkowa (w%)	19%	19%
Obciążenie podatkowe według zastosowanej stawki podatkowej	25 799	41 192
Zmiana zasad opodatkowania	-	-
Podatki odroczone nie utworzone w latach ubiegłych	-	-
Rozliczona strata ze spółki osobowej	-33	-21



Zmiana kwalifikacji różnicy przejściowej na trwałą	-	113
Podatki odroczone rozliczone z przejścia spółek	-	-
Koszty i przychody trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodu i przychodów podatkowych	-1 956	-1 973
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	23 810	40 447
Efektywna stawka podatkowa	17,53%	18,15%

Na wysokość efektywnej stawki podatkowej miała wpływ między innymi otrzymana dywidenda ze spółki zależnej, która zgodnie z przepisami podatkowymi podlega zwolnieniu z opodatkowania (Spółka spełniła warunki do zwolnienia z opodatkowania otrzymanych dywidend). Na wysokość efektywnej stawki podatkowej miał również wpływ posiadany udział w spółce osobowej, która generowała nadwyżkę kosztów podatkowych nad przychodami.

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Powstałe w wyniku połączenia spółek		Pozostałe całkowite dochody	
	stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego								
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	5 132	6 265	-1 133	1 385	-	-	-	-
Różnica w wycenie projektów deweloperskich	23 431	19 597	3 834	-1 755	-	-	-	-
Różnica dotycząca wartości niematerialnych i prawnych	1 245	1 245	-	113	-	-	-	-
Pożyczki udzielone	4	45	-39	45	-	-	-	-
Pozostałe	5	21	-16	-9	-	-	-	-
Rezerwa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 817	27 173	2 646	-221	-	-	-	-

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Powstałe w wyniku połączenia spółek		Pozostałe całkowite dochody	
	stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego								
Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji	916	419	497	-91	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące należności	205	211	-6	32	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	3 244	1 027	2 217	918	-	-	-	-
Rezerwy na koszty	1 939	1 574	365	170	-	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	175	136	39	17	-	-	4	1
Różnice kursowe	110	174	-64	8	-	-	-	-
Pozostałe	159	-	159	-	-	-	-	-
Aktywa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 748	3 541	3 207	1 054	-	-	4	1

28. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk netto (podstawowy)		
Wyszczególnienie	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy Akcjonariuszy zwykłych	111 973	182 330

Średnia ważona liczba akcji zwykłych	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
<i>w tysiącach akcji</i>		
Średnioważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	38 715	38 715

Zysk netto podstawowy na 1 akcję	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	2,89	4,71
na działalności kontynuowanej	2,89	4,71

Zysk netto (rozwodniony)	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana
Zysk/strata netto Akcjonariuszy zwykłych (rozwodniony)	111 973	182 330

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
<i>w tysiącach akcji</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu (rozwodniona)	38 715	38 715

Zysk netto rozwodniony na 1 akcję	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	2,89	4,71
na działalności kontynuowanej	2,89	4,71

29. Dywidendy

W dniu 5 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie ATAL S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za rok 2018 w wysokości 181 958 667,00 zł (słownie: sto osiemdziesiąt jeden milionów dziewięćset pięćdziesiąt osiem tysięcy sześćset sześćdziesiąt siedem złotych), tj. 4,70 zł. (słownie: cztery złote i siedemdziesiąt groszy) na jedną akcję. Dywidendą objęte były akcje Spółki wszystkich emisji. Dzień dywidendy został ustalony na 26 czerwca 2019 roku, a wypłaty dywidendy dokonano w dwóch równych ratach po 90 979 333,50 zł (słownie: dziewięćdziesiąt milionów dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote pięćdziesiąt groszy) płatnych w dniach 3 lipca 2019 roku oraz 10 lipca 2019 roku (raport bieżący nr 14/2019). Dywidenda została wypłacona zgodnie z podjętą uchwałą.

30. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

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

Spółka dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

- segment działalności deweloperskiej
- segment usług najmu

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

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

SEGMENTY OPERACYJNE	Działalność kontynuowana		
	Działalność deweloperska	Działalność - usługi najmu	Działalność ogółem
Rok zakończony 31 grudnia 2019			
Przychody ze sprzedaży segmentu sprawozdawczego razem	704 771	6 647	711 418
w tym:			
- przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	704 771	6 647	711 418
- przychody uzyskiwane z tytułu transakcji z innymi segmentami operacyjnymi tej samej jednostki			
Zysk/strata z działalności operacyjnej segmentu sprawozdawczego	122 783	3 368	126 151
Stan na dzień 31 grudnia 2019			
Aktywa segmentu sprawozdawczego	2 319 599	65 974	2 385 573
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	1 596 026	10 162	1 606 188

SEGMENTY OPERACYJNE	Działalność kontynuowana		
	Działalność deweloperska	Działalność - usługi najmu	Działalność ogółem
Rok zakończony 31 grudnia 2018			
Przychody ze sprzedaży segmentu sprawozdawczego razem	1 046 733	7 127	1 053 860
w tym:			
- przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	1 046 733	7 127	1 053 860
- przychody uzyskiwane z tytułu transakcji z innymi segmentami operacyjnymi tej samej jednostki			
Zysk/strata z działalności operacyjnej segmentu sprawozdawczego	206 571	4 237	210 808
Stan na dzień 31 grudnia 2018			
Aktywa segmentu sprawozdawczego	1 817 646	65 858	1 883 504
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	1 030 656	2 209	1 032 865

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

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

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW		
	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Produkty		
- Mieszkania	700 110	1 042 049
- Pozostałe	-	-
Przychody ze sprzedaży produktów	700 110	1 042 049
Usługi		
- Najem nieruchomości komercyjnych	6 647	7 127
- Pozostałe	4 184	4 684
Przychody ze sprzedaży usług	10 831	11 811
Towary i materiały		
- Grunty i mieszkania	-	-
- pozostałe	477	-
Przychody ze sprzedaży towarów	477	-
RAZEM	711 418	1 053 860

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

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

	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Wynik operacyjny segmentów	126 151	210 808
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	126 151	210 808
Przychody finansowe	17 758	22 324
Koszty finansowe (-)	8 126	10 355
Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-
Zysk/strata przed opodatkowaniem	135 783	222 777

31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI				
Strony transakcji	01.01.2019 31.12.2019		stan na dzień: 31.12.2019	
	Sprzedaż do:	Zakupy od:	Należności	Zobowiązania
Jednostki dominującej	4 594	71	19	287 117
Jednostki zależnej	2 970	286 182	817	71 019
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	-	129	-	46 879
Pozostałe podmioty z udziałem kluczowych członków kierownictwa	14 039	409	1	3 026
Razem	21 603	286 791	837	408 041

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI				
Strony transakcji	01.01.2018 31.12.2018		stan na dzień: 31.12.2018	
	Sprzedaż do:	Zakupy od:	Należności	Zobowiązania
Jednostki dominującej	5	-	-	134 860
Jednostki zależnej	1 279	263 464	177	49 246
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	-	120	-	-
Pozostałe podmioty z udziałem kluczowych członków kierownictwa	1 525	519	-	7 837
Razem	2 809	164 103	177	191 943

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.

Pomiędzy podmiotami powiązаныmi występują następujące rodzaje transakcji:

- usługowe prowadzenie ksiąg, usługi administracyjne, usługi wynajmu majątku oraz usługi wynajmu powierzchni na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej świadczone przez Spółkę na rzecz spółek Grupy Kapitałowej,
- 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

Zakupy od kluczowych członków kadry kierowniczej dotyczą usług obsługi budów świadczonych na rzecz Spółki. Zobowiązania wobec kluczowych członków kadry kierowniczej obejmują 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 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., ZJ Invest Sp. z o.o., STAR-TYP-SPORT Zakłady Wzajemne Sp. z o.o. oraz 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.

Ponadto Spółka emitowała i wykupywała obligacje:

ATAL S.A. wyemitowała w bieżącym okresie sprawozdawczym obligacje, które objęła spółka dominująca najwyższego szczebla JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o. oraz kluczowy członek kierownictwa - Pan Zbigniew Juroszek.

W okresie sprawozdawczym zostały również wykupione przed terminem obligacje serii AG wraz z należnymi odsetkami, które objęte były przez spółkę dominującą najwyższego szczebla JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o. oraz obligacje serii AI wraz z należnymi odsetkami, które objęte były przez spółkę z udziałem kluczowych członków kierownictwa to jest spółkę ZJ-INVEST Sp. z o.o. Pozostałe serie obligacji były wykupowane wraz z należnymi odsetkami zgodnie z ustalonymi terminami.

ATAL S.A. otrzymała również pożyczkę od spółki dominującej najwyższego szczebla JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o. jak i udzieliła pożyczki spółce zależnej ATAL Construction Sp. z o.o. SK. W marcu 2019 roku Spółka otrzymała spłatę pożyczki od spółki zależnej TEMISTO 9 Sp. z o.o.

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 2019 Spółka otrzymała dywidendy od spółek zależnych, a mianowicie:

- ze spółki zależnej Atal Construction Sp. z o.o. otrzymana w okresie 1 styczeń 2019 do 31 grudzień 2019 roku w kwocie 12 109 tys. zł.

WYNAGRODZENIA KLUCZOWYCH CZŁONKÓW KADRY KIEROWNICZEJ	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Wynagrodzenia Zarządu	209	234
- Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu	173	173
- Mateusz Bromboszcz – Wiceprezes Zarządu	36	61
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	73	66
- Mateusz Juroszek	8	n/d
- Grzegorz Minczanowski	11	18
- Piotr Gawłowski	13	12
- Krzysztof Ciołek	13	12
- Wiesław Smaza	14	12
- Elżbieta Spyra	14	12

W prezentowanych okresach dla członków kadry kierowniczej występowały bieżące świadczenia z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych oraz pozostałych 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 1 285 tys. zł za rok 2018, natomiast w roku 2019 nie były wypłacane odsetki.

32. Świadczenia pracownicze

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018
<i>Świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 215	974	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	1 099	953	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	777	612	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	6	7	135	92
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	3 097	2 546	135	92

PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA AKTUARIALNE ZASTOSOWANE PRZY USTALANIU WYSOKOŚCI ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH		
	stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018
Stopa dyskontowa	2,00%	3,00%
Przyszły wzrost wynagrodzeń	3,50%	3,50%

Rezerwy na świadczenia pracownicze obejmują rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe oraz rezerwy na niewykorzystane urlopy. Spółka wypłaca pracownikom kwoty odpraw emerytalnych i rentowych w wysokości określonej przez Kodeks Pracy.

Spółka nie wydziela aktywów, które w przyszłości służyłyby regulowaniu zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych. Spółka tworzy 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.

Spółka nie prowadzi programu akcji pracowniczych.

33. Instrumenty finansowe

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

Spółka nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

Spółka nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki 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.

33.1. Ryzyko stopy procentowej

Spółka posiada zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym następuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. W związku z nieznaczącymi wahaniami stóp procentowych w poprzednich okresach oraz brakiem przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych uznając, że ryzyko stopy procentowej jest niewielkie. Niezależnie od obecnej sytuacji Spółka 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: 31.12.2019			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie w procentach	Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -
Aktywa finansowe	158 265		33
Środki pieniężne	143 228	0,1%	17
Pożyczki udzielone	311	0,1%	2
Pozostałe aktywa finansowe	14 726	0,1%	14
Zobowiązania finansowe	928 701		12 249
Kredyty bankowe i pożyczki	162 816	1%	1 803
Zobowiązania z tytułu leasingu	118 225	1%	3 705
Obligacje	647 660	1%	6 741

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI			
stan na dzień: 31.12.2018			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie w procentach	Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -
Aktywa finansowe	218 600		89
Środki pieniężne	188 862	0,1%	61
Pożyczki udzielone	10 010	0,1%	8
Pozostałe aktywa finansowe	19 728	0,1%	20
Zobowiązania finansowe	525 100		5 173
Kredyty bankowe i pożyczki	83 412	1%	950
Zobowiązania z tytułu leasingu	967	1%	12
Obligacje	440 721	1%	4 211

33.2. Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe wynika głównie z obsługi kredytu walutowego we franku szwajcarskim. W związku z systematyczną spłatą kredytu walutowego zgodnie z harmonogramem spłat, ryzyko to maleje z roku na rok. 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: 31.12.2019			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie kursu w procentach	Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -
Aktywa finansowe			9
Środki pieniężne w EUR	17	10%	4
Środki pieniężne w USD	1	10%	1
Środki pieniężne w CHF	-	10%	4
Zobowiązania finansowe			171
Kredyty w CHF	700	10%	385

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO WALUTOWE - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI			
stan na dzień: 31.12.2018			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie kursu w procentach	Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -
Aktywa finansowe			1 446
Środki pieniężne w EUR	7	10%	1 440
Środki pieniężne w USD	5	10%	1
Środki pieniężne w CHF	3	10%	5
Zobowiązania finansowe			584
Kredyty w CHF	4 921	10%	584

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 Spółki na ryzyko walutowe na dzień bilansowy

33.3. Ryzyko kredytowe

Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że wierzyciele nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę. Dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki 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, w tym wpłatami na rachunki powiernicze. Należności z tytułu najmu zabezpieczone są wpłaconymi kaucjami oraz gwarancjami bankowymi lub ubezpieczeniowymi.

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

Spółka 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. Spółka 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, Spółka 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, Spółka 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 2019 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 9 921 tys. zł, w tym 4 755 tys. zł to należności z tytułu sprzedanych lokali, na pokrycie których środki znajdowały się na rachunkach powierniczych, Na dzień 31 grudnia 2018 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 15 977 tys. zł w tym 9 522 tys. zł na rachunkach powierniczych. Analizę wymagalności należności z tytułu dostaw i usług przedstawiono w nocie nr 12.

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

W ocenie Zarządu Spółki, 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 Spółki na ryzyko kredytowe.

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

33.4. Ryzyko związane z płynnością

Spółka 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.

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

Spółka 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 Spółki, inne niż instrumenty pochodne, mieściły się w następujących przedziałach terminów wymagalności:

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			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 31.12.2019						
Kredyty w rachunku kredytowym	45 510	9 176	82 592	0	0	137 278
Kredyty w rachunku bieżącym	0	0	0	0	0	0
Pożyczki	4 529	0	25 000	0	0	29 529
Dłużne papiery wartościowe	5 832	123 974	519 423	0	0	649 229
Leasing	2 870	2 875	10 967	10 800	269 697	297 209
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania	406 195	84 656	143 229	0	0	634 080
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	464 936	220 681	781 211	10 800	269 697	1 747 325
Stan na 31.12.2018						
Kredyty w rachunku kredytowym	27 145	31 645	15 672	0	0	74 462
Kredyty w rachunku bieżącym	0	9 435	0	0	0	9 435
Pożyczki	0	0	0	0	0	0
Dłużne papiery wartościowe	142 854	80 000	218 565	0	0	441 419
Leasing finansowy	371	297	327	0	0	995
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania	261 140	56 552	122 654	0	0	440 346
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	431 510	177 929	357 218	0	0	966 657

33.5. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

Wartość aktywów finansowych i zobowiązań finansowych prezentowana w 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:	stan na dzień:	stan na dzień:	stan na dzień:
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa finansowe		158 265	239 561	158 265	239 561
Środki pieniężne	AZK	143 228	188 862	143 228	188 862
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	14 726	40 689	14 729	40 689
Pożyczki udzielone	AZK	311	10 010	311	10 010
Zobowiązania finansowe		1 433 568	960 893	1 433 568	960 8933
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	620 092	437 030	620 092	437 030
Kredyty bankowe i pożyczki	ZZK	165 816	83 412	165 816	83 412
Obligacje	ZZK	647 660	440 451	647 660	440 451

POZYCJE PRZYCHODÓW, KOSZTÓW, ZYSKÓW I STRAT UJĘTE W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH				
za okres: od 01.01.2019 do 31.12.2019				
	Kategoria zgodnie z: MSSF 9	Przychody/koszty	Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących
Aktywa finansowe		385	-4	-34
Środki pieniężne	AZK	219	-4	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	102	-	-34
Pożyczki udzielone	AZK	64	-	-
Zobowiązania finansowe		-4 200	-66	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	-1 142	41	-
Kredyty bankowe	ZZK	-2 041	-107	-
Pożyczki otrzymane	ZZK	-	-	-
Obligacje	ZZK	-1 017	-	-

POZYCJE PRZYCHODÓW, KOSZTÓW, ZYSKÓW I STRAT UJĘTE W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH				
za okres: od 01.01.2018 do 31.12.2018				
	Kategoria zgodnie z: MSSF 9	Przychody/koszty	Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących
Aktywa finansowe		1 320	-2	-196
Środki pieniężne	AZK	675	-2	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	410	-	-196
Pożyczki udzielone	AZK	235	-	-
Zobowiązania finansowe		-2 729	2 202	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	1 985	2 609	-
Kredyty bankowe	ZZK	-522	-407	-
Pożyczki otrzymane	ZZK	-	-	-
Obligacje	ZZK	-4 192	-	-

34. Umowy gwarancji finansowej oraz zobowiązania warunkowe

Spółka 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 (wraz z późniejszymi aneksami) na nieruchomości stanowiącej własność Spółki oraz cesja praw z umowy ubezpieczenia niniejszej nieruchomości jako zabezpieczenie zobowiązań Spółki Star-Typ-Sport Zakłady Wzajemne Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, która to Spółka nie jest Spółką zależną. Na dzień sprawozdawczy kwota hipoteki wynosi 6 mln zł. Spółka oczekuje, że obowiązek odpowiedzialności solidarnej zostanie wypełniony przez stronę trzecią i nie dojdzie do wypływu środków. W związku z powyższym nie utworzono z tego tytułu rezerwy.
- 2) Spółka udzieliła poręczenia do kwoty 15 mln EUR za zobowiązania spółki stowarzyszonej ATAL Development GmbH z siedzibą w Berlinie 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 Investments Sp. z o.o.

Zobowiązania warunkowe nie występują.

35. Wynagrodzenia biegłego rewidenta

Wynagrodzenie za przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku i sporządzenia raportu z przeglądu wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku wyniosło 25 tys. zł.

Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, wyrażenia o nim opinii i sporządzenia raportu z badania wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku wyniosło 60 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

Spółka Kapitałowa zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności przez Spółkę oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla akcjonariuszy i innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Spółki.

Spółka 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, Spółka oblicza wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem.

Ponadto by monitorować zdolność obsługi długu, Spółka 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 Spółki pozostają w zgodzie z wymogami narzuconymi przez umowy kredytowe, które zostały szczegółowo przedstawione w nocie nr 18.

Spółka nie podlega zewnętrznym wymogom kapitałowym.

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

	31.12.2019	31.12.2018
Kapitał:		
Kapitał własny	779 385	850 639
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)	-	-
Kapitał	779 385	850 639
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	779 385	850 639
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	813 476	523 863
Leasing	118 225	967
Źródła finansowania ogółem	1 711 085	1 375 469
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,46	0,62
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	126 151	210 808
Amortyzacja	2 420	1 484
EBITDA	128 571	212 292
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	813 476	523 863
Leasing	118 225	967
Dług	931 071	524 830
Wskaźnik długu do EBITDA	7,25	2,47

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

37. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

- 1) Spółka zakupiła nowe grunty pod kolejne inwestycje na kwotę 32 161 tys. zł.
- 2) Spółka podpisała nowe umowy kredytowe na finansowanie kolejnych inwestycji na łączną kwotę 94 mln zł, a mianowicie:
 - kredyt w wysokości 25 mln zł zaciągnięty w mBank S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Gliwicach pod nazwą Apartamenty Karolinki,
 - kredyt w wysokości 19 mln zł zaciągnięty w mBank S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Warszawie pod nazwą Apartamenty Ostródzka,
 - kredyt w wysokości 25 mln zł zaciągnięty w mBank S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego we Wrocławiu pod nazwą Nowe Miasto Jagodno I,
 - kredyt w wysokości 25 mln zł zaciągnięty w ING Bank Śląski S.A. na finansowanie bieżącej działalności – umowa wieloproduktowa.
- 3) Spółka spłaciła przed terminem następujące kredyty:
 - W dniu 09 marca 2020 roku spłacone zostało całkowicie zobowiązanie tytułu kredytu zaciągniętego w banku BGŻ BNP Paribas S.A. na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Łodzi pod nazwą Pomorska Park III. Całkowita spłata kredytu przypadała na dzień 30.09.2020r.
- 4) Spółka spłaciła terminowo ratę pożyczki udzielonej przez jednostkę dominującą Juroszek Investments sp. z o.o. w wysokości 3 mln zł wraz oraz należne odsetki.

38. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Poniżej przedstawiono podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z wyniku, oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EURO.

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według kursów obowiązujących na ostatni dzień okresu sprawozdawczego, a mianowicie: 31.12.2019 4,2585 zł/EUR, 31.12.2018 4,3000 zł/EUR
- poszczególne pozycje 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 – 31.12.2019 4,3018 zł/EUR, 01.01 – 31.12.2018 4,2669 zł/EUR

WYBRANE DANE FINANSOWE (tys. zł/EUR)	31.12.2019		31.12.2018	
	zł	EUR	zł	EUR
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
I. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	711 418	165 377	1 053 860	246 985
II. Zysk/strata z działalności operacyjnej	126 151	29 325	210 808	49 405
III. Zysk/strata brutto	135 783	31 564	222 777	52 211
IV. Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	111 973	26 029	182 330	42 731
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
V. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	-152 271	-35 397	37 776	8 853
VI. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	32 264	7 500	6 239	1 462
VII. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	74 373	17 289	-112 553	-26 378
VIII. Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-45 634	-10 608	-68 538	-16 063
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
IX. AKTYWA RAZEM	2 385 573	560 191	1 883 504	438 024
X. Aktywa trwałe	166 740	39 155	157 051	36 523
XI. Aktywa obrotowe	2 218 833	521 036	1 726 453	401 501
XII. ZOBOWIĄZANIA	1 606 188	377 172	1 032 865	240 201
XIII. Zobowiązania długoterminowe	913 000	214 395	383 676	89 227
XIV. Zobowiązania krótkoterminowe	693 188	162 778	649 189	150 974
XV. Kapitał własny	779 385	183 019	850 639	197 823
XVI. Kapitał podstawowy	193 573	45 456	193 573	45 017
Pozostałe dane				
XVII. Średnia ważona liczba akcji zwykłych	38 715,00		38 715,00	
XVIII. Zysk netto podstawowy na 1 akcję (w zł/EUR)	2,89	0,67	4,71	1,10
XIX. Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)	38 715,00		38 715,00	
XX. Zysk netto rozwodniony na 1 akcję (w zł/EUR)	2,89	0,67	4,71	1,10



39. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 19 marca 2020 roku.

Cieszyn, 19 marca 2020 roku

Zbigniew Juroszek, Prezes Zarządu

Mateusz Bromboszcz, Wiceprezes Zarządu

Aleksandra Michalska, Sporządzający sprawozdanie (Główny Księgowy)