



Sprawozdanie finansowe ATAL S.A.

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku



OGÓLNOPOLSKI
DEVELOPER



Spis treści

| | |
|---|----|
| SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ | 4 |
| SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | 6 |
| SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM | 8 |
| SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | 10 |
| DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | 12 |
| 1. Informacje ogólne | 12 |
| 2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej | 14 |
| 3. Stosowane zasady rachunkowości | 16 |
| 4. Rzeczowe aktywa trwałe | 34 |
| 5. Nieruchomości inwestycyjne | 36 |
| 6. Wartości niematerialne | 37 |
| 7. Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy i wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania | 38 |
| 8. Połączenia jednostek gospodarczych | 39 |
| 9. Pożyczki udzielone | 39 |
| 10. Zapasy | 39 |
| 11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 41 |
| 12. Pochodne instrumenty finansowe | 42 |
| 13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 44 |
| 14. Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej | 45 |
| 15. Kapitał podstawowy | 47 |
| 16. Kapitały rezerwowe, zapasowe, kapitały rezerwowe z aktualizacji wyceny | 49 |
| 17. Rezerwy | 50 |
| 18. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | 51 |
| 19. Leasing | 55 |
| 20. Pozostałe zobowiązania finansowe | 56 |
| 21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 57 |
| 22. Otrzymane zaliczki na dostawy | 58 |
| 23. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 58 |
| 24. Koszty rodzajowe | 61 |
| 25. Pozostałe przychody i koszty | 62 |



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku

| | | |
|--------------|---|-----------|
| 26. | Przychody i koszty finansowe | 63 |
| 27. | Podatek dochodowy | 64 |
| 28. | Zysk przypadający na jedną akcję | 68 |
| 29. | Dywidendy | 69 |
| 30. | Informacje dotyczące segmentów operacyjnych | 69 |
| 31. | Transakcje z podmiotami powiązаныmi | 71 |
| 32. | Świadczenia pracownicze | 73 |
| 33. | Instrumenty finansowe | 73 |
| 33.1. | Ryzyko stopy procentowej | 74 |
| 33.2. | Ryzyko walutowe | 75 |
| 33.3. | Ryzyko kredytowe | 75 |
| 33.4. | Ryzyko związane z płynnością | 76 |
| 33.5. | Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych | 77 |
| 34. | Umowy gwarancji finansowej oraz zobowiązania warunkowe | 79 |
| 35. | Wynagrodzenia biegłego rewidenta | 80 |
| 36. | Zarządzanie kapitałem | 80 |
| 37. | Zdarzenia następujące po dniu bilansowym | 81 |
| 38. | Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO | 82 |
| 39. | Zatwierdzenie do publikacji | 84 |



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

| AKTYWA | Nota | stan na dzień: 31.12.2022 | stan na dzień: 31.12.2021 |
|--|-------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Aktywa trwałe | | 208 188 | 201 347 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 4 | 13 770 | 13 347 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 5 | 72 854 | 68 988 |
| Wartości niematerialne | 6,7 | 64 026 | 63 475 |
| Udziały w spółkach zależnych | | 2 690 | 2 690 |
| Długoterminowe pożyczki | 9 | 3 964 | 355 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe | 11 | 447 | 556 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 27 | 50 437 | 51 936 |
| Aktywa obrotowe | | 2 947 909 | 2 922 207 |
| Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia Zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania Właścicielom | | 2 947 909 | 2 922 207 |
| Zapasy | 10 | 2 490 279 | 2 341 078 |
| Należności z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne należności krótkoterminowe | 11 | 76 746 | 91 791 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | | - | - |
| Pożyczki udzielone | 9 | 363 | 3 884 |
| Pozostałe aktywa finansowe | | 1 892 | - |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 13 | 378 629 | 485 454 |
| - w tym środki na rachunkach powierniczych | | 103 719 | 112 711 |
| AKTYWA RAZEM | | 3 156 097 | 3 123 554 |



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

| PASYWA | Nota | stan na dzień: 31.12.2022 | stan na dzień: 31.12.2021 |
|---|-------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Kapitał własny | | 1 265 419 | 1 140 594 |
| Kapitał podstawowy | 15 | 193 573 | 193 573 |
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | | 106 549 | 106 549 |
| Kapitały rezerwowe i zapasowe | 16 | 584 835 | 484 188 |
| Zyski zatrzymane | | 380 462 | 356 284 |
| ZOBOWIĄZANIA | | 1 890 678 | 1 982 960 |
| Zobowiązania długoterminowe | | 589 009 | 880 285 |
| Rezerwy długoterminowe | | 8 920 | 13 418 |
| Rezerwy | 17 | 8 790 | 13 278 |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 32 | 130 | 140 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 27 | 101 157 | 97 408 |
| Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki | 18 | 179 142 | - |
| Leasing | 19 | 222 928 | 228 274 |
| Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe | 20 | - | 371 621 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe | 21 | 15 546 | 17 901 |
| Otrzymane zaliczki na dostawy | 22 | 61 316 | 151 663 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | 1 301 669 | 1 102 675 |
| Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży | | 1 301 669 | 1 102 675 |
| Rezerwy bieżące | | 10 420 | 9 772 |
| Inne rezerwy | 17 | 9 257 | 8 622 |
| Rezerwy bieżące z tytułu świadczeń pracowniczych | 32 | 1 163 | 1 150 |
| Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych | 32 | 3 060 | 2 613 |
| Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki | 18 | - | 45 120 |
| Leasing krótkoterminowy | 19 | 4 109 | 4 148 |
| Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe | 20 | 383 621 | 202 570 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne zobowiązania krótkoterminowe | 21 | 156 751 | 164 782 |
| Otrzymane zaliczki na dostawy | 22 | 682 573 | 633 835 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | | 61 135 | 39 835 |
| PASYWA RAZEM | | 3 156 097 | 3 123 554 |



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

| WARIANT KALKULACYJNY | Nota | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 |
|--|-------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 23 | 1 657 584 | 1 649 563 |
| Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów | 24 | 1 210 402 | 1 238 721 |
| Zysk/strata brutto ze sprzedaży | | 447 182 | 410 842 |
| Koszty sprzedaży | 24 | 16 930 | 15 937 |
| Koszty ogólnego zarządu | | 22 790 | 19 559 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 25 | 10 858 | 7 041 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 25 | 3 654 | 5 529 |
| Zysk/strata z działalności operacyjnej | | 414 666 | 376 858 |
| Przychody finansowe | 26 | 29 777 | 39 363 |
| Koszty finansowe | 26 | 2 965 | 5 912 |
| Zysk/strata brutto | | 441 478 | 410 309 |
| Podatek dochodowy | 27 | 84 420 | 77 430 |
| Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej | | 357 058 | 332 879 |
| Działalność zaniechana | | | |
| Zysk/strata za rok obrotowy na działalności zaniechanej | | - | - |
| Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy | | 357 058 | 332 879 |
| Pozostałe dochody całkowite | | | |
| Pozostałe dochody całkowite przed opodatkowaniem | | | |
| Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty przed opodatkowaniem (Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego) | | 68 | 39 |
| Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne | | 68 | 39 |
| Podatek dochodowy związany ze składnikami innych całkowitych dochodów, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty | | -13 | -7 |
| Pozycje przenoszone do wyniku finansowego | | - | - |
| Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, przed opodatkowaniem | | | |
| Dochody całkowite razem | | 357 113 | 332 911 |
| Zysk / strata na jedną akcję w zł: | | | |
| Z działalności kontynuowanej | | | |
| Podstawowy | 28 | 9,22 | 8,60 |
| Rozwodniony | | 9,22 | 8,60 |
| Z działalności zaniechanej | | | |



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

| | | |
|--|------|------|
| Podstawowy | - | - |
| Rozwodniony | - | - |
| Z działalności kontynuowanej i zaniechanej | | |
| Podstawowy | 9,22 | 8,60 |
| Rozwodniony | 9,22 | 8,60 |

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

| za okres | Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki | | | | |
|--|--|--|-------------------------------------|---|------------------|
| 01.01.2022 31.12.2022 | Kapitał podstawowy | Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Kapitały rezerwowe i zapasowe | Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego | Razem |
| Nota | 15 | | 16 | | |
| Saldo na początek okresu przed przekształceniem | 193 573 | 106 549 | 484 188 | 356 284 | 1 140 594 |
| Zmiany zasad polityki rachunkowości | - | - | - | - | - |
| Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu) | 193 573 | 106 549 | 484 188 | 356 284 | 1 140 594 |
| Zwiększenie/zmniejszenie wartości kapitału własnego | - | - | 100 647 | 24 178 | 124 825 |
| Dochody całkowite razem | - | - | 55 | 357 058 | 357 113 |
| Inne całkowite dochody | - | - | 55 | - | 55 |
| Zysk/ strata za rok obrotowy | - | - | - | 357 058 | 357 058 |
| Pozostałe zmiany w kapitale własnym | - | - | 100 592 | -332 880 | -232 288 |
| Emisja akcji | - | - | - | - | - |
| Dywidendy | - | - | - | -232 288 | -232 288 |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał | - | - | 100 592 | -100 592 | - |
| Saldo na koniec okresu | 193 573 | 106 549 | 584 835 | 380 462 | 1 265 419 |



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

za okres

Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki

| | Kapitał podstawowy | Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Kapitały rezerwowe i zapasowe | Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego | Razem |
|--|--------------------|--|-------------------------------|---|-----------------|
| 01.01.2021 | | | | | |
| 31.12.2021 | | | | | |
| Nota | 15 | | 16 | | |
| Saldo na początek okresu przed przekształceniem | 193 573 | 106 549 | 455 762 | 169 097 | 924 981 |
| Zmiany zasad polityki rachunkowości | - | - | - | 7 | 7 |
| Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu) | 193 573 | 106 549 | 455 762 | 169 104 | 924 988 |
| Zwiększenie/zmniejszenie wartości kapitału własnego | - | - | 28 426 | 187 180 | 215 606 |
| Dochody całkowite razem | - | - | 32 | 332 879 | 332 911 |
| Inne całkowite dochody | - | - | 32 | - | 32 |
| Zysk/ strata za rok obrotowy | - | - | - | 332 879 | 332 879 |
| Pozostałe zmiany w kapitale własnym | - | - | 28 394 | -145 699 | -117 305 |
| Emisja akcji | - | - | - | - | - |
| Dywidendy | - | - | - | -117 305 | -117 305 |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał | - | - | 28 394 | -28 394 | - |
| Saldo na koniec okresu | 193 573 | 106 549 | 484 188 | 356 284 | 1 140 594 |



SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

| METODA POŚREDNIA | Nota | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 |
|---|------|--------------------------|--------------------------|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | |
| Zysk/ strata | | 357 058 | 332 879 |
| Korekty o pozycje: | | -87 512 | 369 342 |
| Korekty wynikające z obciążeń z tytułu podatku dochodowego | | 84 420 | 77 430 |
| Amortyzacja | | 3 029 | 3 006 |
| Straty/zyski z tytułu zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | | -3 866 | 754 |
| Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych | | 3 338 | - |
| Koszty z tytułu odsetek | | 2 239 | 3 205 |
| Przychody z tytułu odsetek | | 19 670 | 160 |
| Przychody z tytułu dywidend | | 114 | 30 123 |
| Zysk/ strata z tytułu działalności inwestycyjnej | | 13 | 297 |
| Zmiana stanu rezerw | | -3 863 | 3 731 |
| Zmiana stanu zapasów | | -116 653 | 102 897 |
| Zmiana stanu należności | | 15 518 | -62 588 |
| Zmiana stanu innych aktywów | | -363 | 60 |
| Zmiana stanu zobowiązań | | -51 540 | 270 833 |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności | | 269 546 | 702 221 |
| Zapłacony/ zwrócony podatek dochodowy | | 57 884 | 25 412 |
| Inne korekty | | 59 | 405 |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej | | 211 721 | 677 214 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | |
| Wydatki na nabycie wartości niematerialnych | | 883 | 436 |
| Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych | | - | - |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych | | 989 | 524 |
| Wpływy ze sprzedaży środków trwałych | | 155 | 155 |
| Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych | | - | - |
| Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | | - | - |
| Wpływy z tytułu dywidend | | 114 | 30 123 |
| Wydatki na nabycie podmiotów zależnych | | - | - |
| Wpływ ze sprzedaży podmiotów zależnych i stowarzyszonych | | - | 14 926 |
| Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych | | - | 1 362 |
| Pożyczki udzielone | | - | 1 492 |
| Wpływy z tytułu odsetek | | 17 692 | 90 |



| | | | |
|---|----|----------------|----------------|
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej | | 16 089 | 44 204 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | |
| Wpływy z emisji obligacji, weksli, bonów | 14 | - | 240 000 |
| Wykup obligacji, weksli, bonów | 14 | 200 000 | 384 050 |
| Wpływy z kredytów i pożyczek | 14 | 174 881 | 66 000 |
| Spłata kredytów i pożyczek | 14 | 45 000 | 199 500 |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | 14 | 3 803 | 6 257 |
| Dywidendy wypłacone akcjonariuszom/udziałowcom posiadającym udziały niedające kontroli | | 232 288 | 117 305 |
| Zapłacone odsetki | | 28 425 | 29 099 |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej | | -334 635 | -430 211 |
| Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych przed skutkami zmian kursów wymiany | | -106 825 | 291 207 |
| Zyski/straty z tytułu różnic kursowych dotyczące wyceny środków pieniężnych, ekwiwalentów środków pieniężnych oraz kredytów w rachunku bieżącym | | | |
| Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych | | -106 825 | 291 207 |
| Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na początek okresu | | 485 454 | 194 247 |
| Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na koniec okresu | 13 | 378 629 | 485 454 |
| W tym o ograniczonej możliwości dysponowania | | 106 825 | 112 711 |



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, Kraków, Cieszyn – wynajem powierzchni i obiektów należących do Spółki,
- Aglomeracja Śląska, Kraków, Warszawa, Wrocław, Łódź i Piotrków Trybunalski, Trójmiasto oraz Reda, 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 nocie 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 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku.

1.7. Skład osobowy Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Organem uprawnionym do reprezentowania Spółki jest Zarząd. W skład Zarządu Spółki na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji tj. 22 marca 2023 roku wchodził:

Zbigniew Juroszek – Prezes Zarządu,

Mateusz Bromboszcz – Wiceprezes Zarządu

Angelika Kliś – Członek Zarządu

Urszula Juroszek – Członek Zarządu ds. Kadrowo-Płacowych

Andrzej Biedronka-Tetla – Członek Zarządu ds. Finansowych

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do dnia 22 marca 2023 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu: z dniem 1 stycznia 2023 roku na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 16 grudnia 2022 roku na okres obecnej kadencji do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki zostali powołani: Pani Urszula Juroszek oraz Pan Andrzej Biedronka-Tetla.

Organem nadzoru Spółki jest Rada Nadzorcza w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

1.8. Struktura akcjonariatu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku struktura akcjonariatu Spółki jest następująca:

| Podmiot | Siedziba | Ilość akcji | % posiadanego kapitału | % posiadanych praw głosów |
|-----------------------------|-------------------------|-------------|------------------------|---------------------------|
| JUROSZEK HOLDING Sp. z o.o. | ul. Stawowa 27, Cieszyn | 31 936 991 | 82,49 | 83,15 |
| Pozostali | | 6 777 619 | 17,51 | 16,85 |

1.9. Sprawozdanie finansowe zawierające dane łączne

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku w skład przedsiębiorstwa Spółki nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe, dlatego Spółka nie sporządziła 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): | |
|------------------------------------|----------------------------|--|---|------------|
| | | | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| ATAL Construction Sp. z o.o. | ul. Stawowa 27, Cieszyn | Usługi budowlane | 100% | 100% |
| ATAL Construction Sp. z o.o. Sp.K. | ul. Stawowa 27, Cieszyn | Budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych | 100% | 100% |
| Apartamenty Ostródzka Sp. z o.o.* | ul. Zabłocie 23/18, Kraków | Budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych | 100% | 100% |

* dawniej Temisto 9 Sp. z o.o.

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku oraz w okresach wcześniejszych Spółka posiadała udziały w spółce stowarzyszonej ATAL Development GmbH. Na dzień 31 grudnia 2022 roku wysokość udziałów wynosiła 49%.

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

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 2022 roku oraz ich wpływ na sprawozdanie Spółki:

- Zmiany MSSF 1, MSSF 9, przykłady do MSSF 16, MSR 41 w ramach Annual Improvements 2018 – 2020:
 - MSSF 1: dodatkowe zwolnienie dotyczące ustalania skumulowanych różnic kursowych z konsolidacji;
 - MSSF 9: (1) przy teście 10% dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; (2) doprecyzowano, że opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania są ujmowane w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je odnieść na wartość zobowiązania;
 - MSSF 16: z przykładu 13 usunięto zagadnienie zachęty od leasingodawcy w postaci pokrycia kosztów fit-outów poniesionych przez leasingobiorcę, która budziła wątpliwości interpretacyjne;
 - MSR 41: wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później (z wyjątkiem zmiany przykładu do MSSF 16, która obowiązuje od momentu publikacji). Zmiany nie miały wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

Zmiana doprecyzowuje, że produkcja przeprowadzana w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania środka trwałego powinna być ujmowana jako (1) zapas zgodnie z MSR 2 i (2) przychód, gdy nastąpi jego sprzedaż (a nie wpływać na wartość środka trwałego). Testowanie środka trwałego jest elementem jego kosztu, natomiast koszt produkcji jest ujmowany w wyniku w momencie ujęcia przychodu ze zbycia zapasu powstałego podczas testowania. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdania finansowe Spółki. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”

Zmiana precyzuje, że koszty wypełnienia umów rodzących obciążenia obejmują koszty przyrostowe (np. koszty pracy) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację.

Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Doprecyzowano odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiana MSSF 16 „Leasing”

W 2020 roku Rada MSR opublikowała uproszczenia dla leasingobiorców otrzymujących ulgi ze względu na pandemię COVID-19. Jednym z warunków było by ulgi dotyczyły tylko płatności zapadających do końca czerwca 2021 roku. Wskutek zmiany przesunięto ten termin na czerwiec 2022 roku.

Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, ponieważ Spółka nie skorzystała z uproszczenia.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 roku z możliwością wcześniejszego zastosowania.

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

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

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

2.4. Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2022 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 2022 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niez zaakceptowane 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 2023 roku lub później.

- Zmiana MSSF 4 „Umowy ubezpieczenia”

Wydłużono zwolnienie ze stosowania MSSF 9 do 2023 roku.

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

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

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

W związku z tym, że Spółka stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdanie finansowe.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnienia w sprawozdaniu finansowym. Zasady skupiają się na dostosowaniu ujawnień do indywidualnych okoliczności jednostki. Rada przestrzega przed stosowaniem wystandardyzowanych zapisów skopiowanych z MSSF oraz oczekuje, że podstawa wyceny instrumentów finansowych jest istotną informacją.

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

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

- Zmiana MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”

Rada wprowadziła do standardu definicję szacunku księgowego: *Szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny.*

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

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

- Zmiana MSR 12 „Podatek dochodowy”

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

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

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

- Zmiana MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”

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

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

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

- Zmiana do MSSF 16 „Leasing”

Zmiana doprecyzowuje wymogi w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki.

Spółka szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie zawiera transakcji, których dotyczyłaby zmiana.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

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

3. Stosowane zasady rachunkowości

- Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zidentyfikował okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

3.2. Wpływ konfliktu na Ukrainie

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

- opóźnienia na budowach, związane z powrotem do Ukrainy pracowników budowlanych, jak również kierowców narodowości ukraińskiej, którzy pracują przy dostawach na budowy,

- wzrost kosztów paliw, gazu oraz energii elektrycznej, które spowodują wzrost kosztów wykonawstwa, jak również materiałów budowlanych,
- osłabienie kursu złotego, który przełoży się na dalszy wzrost kosztów importowanych surowców i materiałów
- możliwe zaburzenia łańcucha dostaw importowanych surowców i materiałów z terenu Rosji, Białorusi i Ukrainy,
- możliwość dalszych podwyżek stóp procentowych w celu powstrzymania inflacji wzrastającej z powodu konfliktu zbrojnego.

Aktualnie nie ma możliwości precyzyjnego oszacowania ostatecznego wpływu wojny w Ukrainie na funkcjonowanie Spółki i Grupy, jednakże rozwój sytuacji jest i będzie przez Spółkę na bieżąco monitorowany.

3.3. 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 przejściem (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 Juroszek 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 leasingodawca

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.

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 przejęcia 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 nieznaczne.

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 postępowaniem 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 narosło na dzień bilansowy. Rezerwa na niewykorzystane urlopy stanowi rezerwę krótkoterminową i nie podlega dyskontowaniu.

Odprawy emerytalne i rentowe

Zgodnie z systemami wynagradzania obowiązującymi w 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 pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

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

Identyfikacja umowy z klientem

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 – przysługiwać 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 przyrzeczonego 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 prowadzi 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, sprzecnej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisu ustawy podatkowej. Wskazane czynniki powodują, iż finalnie ustalenie ostatecznego poziomu zobowiązań podatkowych w niektórych sytuacjach może być uzależnione od subiektywnej oceny danego zdarzenia na tle ogólnych i nieprecyzyjnych zapisów w prawie podatkowym. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w 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.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31 grudnia 2021 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 aktuariusza. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń.

Spółka w 2022 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.

Środki pieniężne na rachunkach powierniczych

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

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

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

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

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

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

II. Spółka zobowiązuje się dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania/ refinansowania danego Przedsięwzięcia deweloperskiego.

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

- nie potwierdzenia w trakcie przeprowadzonej kontroli, deklarowanego stopnia zaawansowania/ realizacji inwestycji
- w przypadku kiedy Spółka nieterminowo wywiązuje się ze swoich zobowiązań finansowych - w szczególności kiedy zalega z płatnościami wobec podwykonawców
- w przypadku kiedy cofnięto lub wstrzymano pozwolenie na budowę przedmiotowej inwestycji – naruszenie warunków realizacji budowy lub projektu budowlanego.

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

Zarząd Spółki przyjmuje zatem, iż ze względu na brak możliwości dokładnego zaklasyfikowania poszczególnych kwot znajdujących się na rachunkach powierniczych, że prezentacja wszystkich środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych w bilansie Spółki zostanie przypisana do pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty”, która to obejmuje wszystkie środki pieniężne na rachunkach bankowych, których właścicielem jest Spółka. W ramach tej pozycji została zaprezentowana podpozycja „-w tym środki na rachunkach powierniczych”, co dodatkowo szczegółowo zostało przedstawione w notcie nr 13.

3.26. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

W sprawozdaniu finansowym nie dokonano zmian zasad rachunkowości.

Nie wystąpiły błędy wymagające korekty.

4. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022

| | Grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów | Prawo do użytkowania powierzchni biurowych | Budynki i budowle | Maszyny i Urządzenia | Środki transportu | Pozostałe | Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania | Razem |
|---|--|--|-------------------|----------------------|-------------------|------------|--|---------------|
| Wartość brutto na początek okresu | 68 | 11 500 | 2 711 | 828 | 4 830 | 2 240 | 47 | 22 224 |
| Zwiększenia | - | 1 140 | 324 | 576 | 1 153 | 135 | -46 | 3 282 |
| nabycie | - | - | 277 | 576 | - | 135 | 1 | 989 |
| przemieszczenia wewnętrzne | - | - | 47 | - | - | - | -47 | - |
| inne | - | 1 140 | - | - | 1 153 | - | - | 2 293 |
| Zmniejszenia | - | 37 | 191 | 16 | 524 | 329 | - | 1 097 |
| zbycie | - | - | 191 | 16 | 524 | 329 | - | 1 060 |
| inne | - | 37 | - | - | - | - | - | 37 |
| Wartość brutto na koniec okresu | 68 | 12 603 | 2 844 | 1 388 | 5 459 | 2 046 | 1 | 24 409 |
| Wartość umorzenia na początek okresu | 0 | 2 724 | 905 | 407 | 2 838 | 2 003 | - | 8 877 |
| amortyzacja za okres | - | 1 752 | 136 | 97 | 626 | 88 | - | 2 699 |
| zmniejszenia | - | - | 122 | 16 | 524 | 275 | - | 937 |
| Wartość umorzenia na koniec okresu | - | 4 476 | 919 | 488 | 2 940 | 1 816 | - | 10 639 |
| Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu | 68 | 8 127 | 1 925 | 900 | 2 519 | 230 | 1 | 13 770 |
| Wartość netto na koniec okresu | 68 | 8 127 | 1 925 | 900 | 2 519 | 230 | 1 | 13 770 |

Na dzień 31 grudnia 2022 roku nie wystąpiły zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

za okres: od 01.01.2021 do 31.12.2021

| | Grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów | Prawo do użytkowania powierzchni biurowych | Budynki i budowle | Maszyny i Urządzenia | Środki transportu | Pozostałe | Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania | Razem |
|---|--|--|-------------------|----------------------|-------------------|------------|--|---------------|
| Wartość brutto na początek okresu | 109 | 8 787 | 3 117 | 620 | 3 842 | 2 903 | - | 19 378 |
| Zwiększenia | - | 3 968 | - | 248 | 1 179 | 229 | 47 | 5 671 |
| nabycie | - | - | - | 248 | - | 229 | 47 | 524 |
| przemieszczenia wewnętrzne | - | - | - | - | - | - | - | - |
| inne | - | 3 968 | - | - | 1 179 | - | - | 5 147 |
| Zmniejszenia | 41 | 1 255 | 406 | 40 | 191 | 892 | - | 2 825 |
| zbycie | 41 | - | 406 | - | 191 | 481 | - | 1 119 |
| inne | - | 1 255 | - | 40 | - | 411 | - | 1 706 |
| Wartość brutto na koniec okresu | 68 | 11 500 | 2 711 | 828 | 4 830 | 2 240 | 47 | 22 224 |
| Wartość umorzenia na początek okresu | 7 | 2 087 | 831 | 381 | 2 426 | 2 504 | - | 8 236 |
| amortyzacja za okres | 2 | 1 554 | 128 | 66 | 596 | 301 | - | 2 647 |
| zmniejszenia | 9 | 917 | 54 | 40 | 184 | 802 | - | 2 006 |
| Wartość umorzenia na koniec okresu | 0 | 2 724 | 905 | 407 | 2 838 | 2 003 | - | 8 877 |
| Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu | 68 | 8 776 | 1 806 | 421 | 1 992 | 237 | 47 | 13 347 |
| Wartość netto na koniec okresu | 68 | 8 776 | 1 806 | 421 | 1 992 | 237 | 47 | 13 347 |

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.

Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2022 roku rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 3 778 tys. zł (2021 rok: 3 435 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Spółki.

5. Nieruchomości inwestycyjne

| NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Wartość brutto na początek okresu | 68 988 | 69 742 |
| Zmiana zasad rachunkowości | - | - |
| Wartość brutto na początek okresu po korekcie | 68 988 | 69 742 |
| Zwiększenia | 5 138 | 218 |
| nabycie | - | - |
| przeszacowania do wartości godziwej | 1 985 | 218 |
| inne | 3 153 | - |
| Zmniejszenia | 1 272 | 972 |
| przeszacowania do wartości godziwej | 1 272 | 972 |
| zbycie | - | - |
| inne | - | - |
| Przemieszczenia wewnętrzne(+/-) | - | - |
| Wartość brutto na koniec okresu | 72 854 | 68 988 |
| Wartość netto na koniec okresu | 72 854 | 68 988 |

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 w 2022 roku 3 153 tys. zł, w roku 2021 takiej zmiany użytkowania nie było.

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 | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Przychody z opłat czynszowych | 10 706 | 6 821 |
| Pozostałe przychody | - | - |
| Przychody razem | 10 706 | 6 821 |
| Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych oddanych w najem | 4 344 | 2 486 |
| Koszty napraw i konserwacji | 83 | 100 |
| Koszty razem | 4 427 | 2 586 |

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 2022 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 2022 roku nieruchomości inwestycyjne o wartości bilansowej 72 854 tys. zł (2021 rok: 54 558 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Spółki. Wysokość zabezpieczenia na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiła 72,8 mln zł.

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 01.01.2022 do 31.12.2022

| Nabyte wartości niematerialne | | | | |
|---|------------------------|---------------------------------|---------------|--------------|
| | Patenty, znaki firmowe | Licencje i programy komputerowe | Wartość firmy | Razem |
| Wartość brutto na początek okresu | 6 551 | 1 465 | 56 508 | 64 524 |
| Zwiększenia | - | 882 | - | 882 |
| nabycie | - | 882 | - | 882 |
| Zmniejszenia | - | 21 | - | 21 |
| Wartość brutto na koniec okresu | 6 551 | 2 326 | 56 508 | 65 385 |
| Wartość umorzenia na początek okresu | - | 1 049 | - | 1 049 |
| amortyzacja za okres | - | 331 | - | 331 |
| Zmniejszenia | - | 21 | - | 21 |
| Wartość umorzenia na koniec okresu | - | 1 359 | - | 1 359 |
| Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu | - | 1 359 | - | 1 359 |
| Wartość netto na koniec okresu | 6 551 | 967 | 56 508 | 64 026 |

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

za okres: od 01.01.2021 do 31.12.2021

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

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 środki pieniężne. Test został sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 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 2023-2027,
- stopa dyskontowa:
 - stopa zwrotu wolna od ryzyka na poziomie rentowności obligacji wyemitowanych przez Skarb Państwa na poziomie 6,34%,
 - stała premia za ryzyko związane z inwestowaniem w aktywa obciążone ryzykiem (7,40%),
 - 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 0,99 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 1,35,
 - dodatkowa premia za ryzyko (2,00%),
- wartość rezydualna została oszacowana na podstawie przepływu środków pieniężnych z ostatniego roku szczegółowej prognozy zakładając stopę wzrostu generowanej nadwyżki pieniężnej na poziomie 2,5% rocznie, czyli na poziomie zbieżnym z długoterminową inflacją.



WARTOŚĆ BILANSOWA WARTOŚCI FIRMY I WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH O NIEOKREŚLONYM OKRESIE UŻYTKOWANIA

| Nazwa jednostki | Wartość bilansowa wartości firmy | | Wartość bilansowa wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania - znak towarowy ATAL | |
|-----------------|----------------------------------|------------|---|------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| 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 2022 roku pożyczki udzielone w złotych o wartości bilansowej 4 327 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2021 roku 4 239 tys. zł) oprocentowane były stałą stopą procentową 2,1%

Termin spłaty udzielonych pożyczek długoterminowych przypada na 30 września 2024 a termin spłaty udzielonych pożyczek krótkoterminowych przypada na 6 kwietnia 2023 roku.

10. Zapasy

| ZAPASY | Stan na dzień 31.12.2022 | | | | |
|---|--------------------------|-----------------|---------------|--------|-----------|
| | Materiały | Produkty w toku | Wyroby gotowe | Towary | RAZEM |
| Wycena według ceny nabycia/kosztu wytworzenia | 39 | 2 245 318 | 263 897 | 951 | 2 510 205 |
| Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na początek okresu | 9 | - | 18 122 | - | 18 131 |
| Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów z nabycia spółki | | | | | |
| Kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących zapasy ujęte jako pomniejszenie tych odpisów w okresie | - | - | 4 517 | - | 4 517 |
| Kwoty odpisów aktualizujących wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt | - | - | 6 312 | - | 6 312 |
| Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na koniec okresu | 9 | - | 19 917 | - | 19 926 |
| Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie | - | - | 1 198 436 | 707 | 1 199 143 |
| Wartość bilansowa zapasów | 30 | 2 245 318 | 243 980 | 951 | 2 490 279 |
| Wartość zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań | - | - | - | - | - |
| w tym część długoterminowa | - | - | - | - | - |

ZAPASY

**Stan na dzień
31.12.2021**

| | Materiały | Produkty w toku | Wyroby gotowe | Towary | RAZEM |
|---|-----------|-----------------|---------------|--------|-----------|
| Wycena według ceny nabycia/kosztu wytworzenia | 9 | 2 024 928 | 333 849 | 423 | 2 359 209 |
| Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na początek okresu | 9 | 26 | 16 742 | - | 16 777 |
| Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów z nabycia spółki | | | | | |
| Kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących zapasy ujęte jako pomniejszenie tych odpisów w okresie | - | 26 | 4 569 | - | 4 595 |
| Kwoty odpisów aktualizujących wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt | - | - | 5 949 | - | 5 949 |
| Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na koniec okresu | 9 | - | 18 122 | - | 18 131 |
| Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie | - | - | 1 228 353 | 408 | 1 228 761 |
| Wartość bilansowa zapasów | - | 2 024 928 | 315 727 | 423 | 2 341 078 |
| Wartość zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań | - | 58 971 | - | - | 58 971 |
| w tym część długoterminowa | - | 58 971 | - | - | 58 971 |

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

Stan zapasów wg lokalizacji geograficznej przedstawia się następująco:

ZAPASY

WG LOKALIZACJI GEOGRAFICZNEJ

**Stan na dzień
31.12.2022**

| | Materiały | Produkty w toku | Wyroby gotowe | Towary | RAZEM |
|---------------------------|-----------|-----------------|---------------|--------|-----------|
| Gdańsk (Trójmiasto) | - | 389 178 | 28 724 | 707 | 418 609 |
| Katowice | - | 441 909 | 26 987 | - | 468 896 |
| Kraków | - | 216 407 | 52 370 | 9 | 268 786 |
| Łódź | - | 261 579 | 19 396 | - | 280 975 |
| Warszawa | - | 148 451 | 4 293 | - | 152 744 |
| Wrocław | - | 533 738 | 105 912 | 235 | 639 885 |
| Poznań | 30 | 254 056 | 6 298 | - | 260 384 |
| Wartość bilansowa zapasów | 30 | 2 245 318 | 243 980 | 951 | 2 490 279 |



**ZAPASY
WG LOKALIZACJI GEOGRAFICZNEJ**

**Stan na dzień
31.12.2021**

| | Materiały | Produkty w toku | Wyroby gotowe | Towary | RAZEM |
|---------------------------|-----------|-----------------|---------------|--------|-----------|
| Gdańsk (Trójmiasto) | - | 278 114 | 45 446 | 333 | 323 893 |
| Katowice | - | 259 274 | 62 383 | - | 321 657 |
| Kraków | - | 349 616 | 120 600 | - | 470 216 |
| Łódź | - | 152 607 | 30 892 | - | 183 499 |
| Warszawa | - | 123 799 | 9 409 | - | 133 208 |
| Wrocław | - | 512 780 | 30 247 | 54 | 543 081 |
| Poznań | - | 348 738 | 16 750 | 36 | 365 524 |
| Wartość bilansowa zapasów | - | 2 024 928 | 315 727 | 423 | 2 341 078 |

11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

31.12.2022

31.12.2021

| | | |
|---|-----|-----|
| Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów | - | - |
| Kaucje wpłacone z innych tytułów | - | - |
| Rozliczenia międzyokresowe | 377 | 64 |
| Pozostałe należności | 70 | 492 |
| Odpisy aktualizujące wartość należności (-) | - | - |
| Należności długoterminowe | 447 | 556 |

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

31.12.2022

31.12.2021

Aktywa finansowe (MSSF 9):

| | | |
|---|--------|--------|
| Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych | 23 | 28 |
| Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów pozostałych | 28 633 | 65 282 |
| Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-) | -994 | -2 815 |
| Należności z tytułu dostaw i usług netto | 27 662 | 62 495 |
| Należności ze sprzedaży aktywów trwałych | - | - |
| Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów | 541 | 426 |
| Kaucje wpłacone z innych tytułów | - | - |
| Inne należności | - | - |
| Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-) | - | - |
| Pozostałe należności finansowe netto | 541 | 426 |
| Należności finansowe | 28 203 | 62 921 |

Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Należności z tytułu podatków i innych świadczeń | 30 306 | 19 546 |
| Przedpłaty i zaliczki | 16 562 | 8 368 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 634 | 524 |
| Pozostałe należności niefinansowe | 1 041 | 432 |
| Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-) | - | - |
| Należności niefinansowe | 48 543 | 28 870 |
| Należności krótkoterminowe razem | 76 746 | 91 791 |

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

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG

| | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Stan na początek okresu | 2 815 | 2 316 |
| Odpisy ujęte jako koszt w okresie | 715 | 522 |
| Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-) | -2 536 | -23 |
| Odpisy wykorzystane (-) | - | - |
| Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia) | - | - |
| Stan na koniec okresu | 994 | 2 815 |

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW ROBÓT I USŁUG

| | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | |
|---|----------------|---------------------|----------------|---------------------|
| | Wartość brutto | Odpis aktualizujący | Wartość brutto | Odpis aktualizujący |
| terminowe | 23 905 | 23 | 57 584 | 145 |
| Przeterminowane do 3 m-cy | 2 716 | 306 | 5 367 | 179 |
| Przeterminowane od 3 do 6 m-cy | 975 | 185 | 295 | 108 |
| Przeterminowane powyżej 6 m-cy do 12 m-cy | 672 | 50 | 256 | 141 |
| Przeterminowane powyżej 1 roku | 458 | 430 | 2 300 | 2 242 |
| Razem | 28 726 | 994 | 65 802 | 2 815 |

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

12. Pochodne instrumenty finansowe

Spółka wykorzystuje instrumenty pochodne, by minimalizować ryzyko zmiany kursów walut, w których realizowana jest część transakcji sprzedaży i zakupu.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, zatem wszystkie instrumenty pochodne, pomimo iż od strony ekonomicznej zabezpieczają Spółkę przed ryzykiem walutowym, nie stanowią formalnie zabezpieczenia w rozumieniu MSSF 9, w związku z tym traktowane są jako instrumenty przeznaczone do obrotu (instrumenty pochodne handlowe). Wszystkie instrumenty pochodne wyceniane są w wartości godziwej, ustalonej na podstawie danych pochodzących z rynku (kursy walut, stopy procentowe).

| INSTRUMENTY POCHODNE | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Aktywa trwałe | - | - |
| Instrumenty pochodne handlowe | - | - |
| Aktywa obrotowe | 1 892 | - |
| Instrumenty pochodne handlowe | 1 892 | - |
| Aktywa – instrumenty pochodne | 1 892 | - |
| Zobowiązania długoterminowe | - | - |
| Instrumenty pochodne handlowe | - | - |
| Zobowiązania krótkoterminowe | - | - |
| Instrumenty pochodne handlowe | - | - |
| Zobowiązania – instrumenty pochodne | - | - |

Instrumenty pochodne handlowe

Poszczególne klasy instrumentów pochodnych handlowych prezentuje poniższa tabela:

| Stan na 31.12.2022 | Nominał transakcji w walucie (w tys.) | Wartość bilansowa instrumentów* | | Termin realizacji | |
|--|--|--|-----------------------------------|--------------------------|------------|
| | | Aktywa finansowe | Zobowiązania finansowe | Od | Do |
| Kontrakty forward EUR | 10 000 | 1 892 | - | 30.01.2023 | 30.01.2023 |
| Instrumenty pochodne handlowe razem | 10 000 | 1 892 | - | - | - |
| Stan na 31.12.2021 | | | | | |
| Kontrakty forward EUR | - | - | - | - | - |
| Instrumenty pochodne handlowe razem | - | - | - | - | - |

*wartość godziwa

Wpływ instrumentów pochodnych handlowych na wynik finansowy zaprezentowano w nocie nr 33.5

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

| ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY | stan na dzień: 31.12.2022 stan na dzień: 31.12.2021 | |
|--|---|----------------|
| Środki pieniężne w banku i w kasie | 198 000 | 36 558 |
| Lokaty krótkoterminowe | 76 910 | 336 185 |
| Inne – środki na MRP | 103 719 | 112 711 |
| Razem, w tym: | 378 629 | 485 454 |
| -środki pieniężne w banku i w kasie, które nie są dostępne do użytku | 103 732 | 112 718 |
| w tym środki na MRP | 103 719 | 112 711 |
| w tym środki na rachunkach VAT | 13 | 7 |

| ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY WYKAZANE W RACHUNKU PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Środki pieniężne w banku i w kasie | 198 000 | 36 558 |
| Lokaty krótkoterminowe | 76 910 | 336 185 |
| Inne – środki na MRP | 103 719 | 112 711 |
| Razem | 378 629 | 485 454 |

Kwota niewykorzystanych limitów kredytowych dostępnych dla potrzeb przyszłej działalności operacyjnej wynosi: na dzień 31 grudnia 2022 roku 94 000 tys. zł w rachunkach bieżących oraz 245 000 tys. zł w rachunkach kredytowych (na dzień 31 grudnia 2021 roku 94 000 tys. zł w rachunkach bieżących oraz 252 000 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 31.12.2021 | Przepływ | | | Zmiany bezgotówkowe | | | | Stan na 31.12.2022 | |
|-------------------|-----------------------|----------------|----------------|------------------|---------------------|---------------------|--------------------|----------------|-----------------------|---------|
| | | Splata | Zaciągnięcie | Nabycie kontroli | Utrata kontroli | Zmiana kursów walut | Naliczenie odsetek | Reklasyfikacja | | |
| Długoterminowe | | | | | | | | | | |
| Kredyty, pożyczki | - | - | 179 142 | - | - | - | - | - | - | 179 142 |
| Obligacje | 371 621 | - | - | - | - | - | - | -371 621 | - | - |
| Leasing | 228 274 | - | - | 27 637 | 28 316 | - | - | -4 667 | 222 928 | |
| Krótkoterminowe | | | | | | | | | | |
| Kredyty, pożyczki | 45 120 | 45 120 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Obligacje | 202 570 | 224 702 | - | - | - | - | 34 132 | 371 621 | 383 621 | |
| Leasing | 4 148 | 4 706 | - | - | - | - | - | 4 667 | 4 109 | |
| RAZEM | 851 733 | 274 528 | 179 142 | 27 637 | 28 316 | - | 34 132 | - | 789 800 | |

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

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

15. Kapitał podstawowy

KAPITAŁ PODSTAWOWY

stan na dzień: 31.12.2022

| 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 | | |
| Wartość nominalna jednej akcji wynosi | | | | | 5,00 | | |

| Akcjonariusze : | ilość akcji w sztukach | % kapitału | Liczba głosów na WZA | % głosów na WZA |
|-----------------------------|------------------------|------------|----------------------|-----------------|
| Juroszek Holding Sp. z o.o. | 31 936 991* | 82,49% | 33 436 991 | 83,15% |
| Pozostali | 6 777 619 | 17,51% | 6 777 619 | 16,85% |
| | 38 714 610 | 100,00% | 40 214 610 | 100,00% |

*Na dzień 31.12.2022r. Juroszek Holding Sp. z o.o. nabyło dodatkowe 6.610 sztuk akcji ATAL S.A. z czego 103 sztuk akcji ATAL S.A. zostały rozliczone na rachunku papierów wartościowych w dniu 02.01.2023r., natomiast w dniu 03.01.2023r. zostały rozliczone pozostałe 6.507 sztuk akcji ATAL S.A.

KAPITAŁ PODSTAWOWY

stan na dzień: 31.12.2021

| Seria / emisja | Rodzaj akcji | Rodzaj uprzywilejowania akcji | Rodzaj ograniczenia praw do akcji | Liczba akcji w sztukach | Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej w tysiącach złotych | Data rejestracji | Prawo do dywidendy (od daty) |
|---------------------------------------|-----------------|---|-----------------------------------|-------------------------|---|------------------|------------------------------|
| Akcje serii A | uprzywilejowane | Uprzywilejowanie co do ilości głosów: 1 akcja = 2 głosy | brak | 1 500 000 | 7 500 | 22.08.2006 | 22.08.2006 |
| Akcje serii B | zwykłe | brak | brak | 13 604 600 | 68 023 | 30.11.2006 | 30.11.2006 |
| Akcje serii C | zwykłe | brak | brak | 17 110 000 | 85 550 | 22.06.2011 | 22.06.2011 |
| Akcje serii D | zwykłe | brak | brak | 10 | 0 | 30.05.2014 | 30.05.2014 |
| Akcje serii E | zwykłe | brak | brak | 6 500 000 | 32 500 | 23.06.2015 | 15.06.2015 |
| Liczba akcji, razem | | | | 38 714 610 | 193 573 | | |
| Kapitał zakładowy, razem | | | | | 193 573 | | |
| Wartość nominalna jednej akcji wynosi | | | | | 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: 31.12.2022 | stan na dzień: 31.12.2021 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| 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 |

| KAPITAŁ PODSTAWOWY | stan na dzień: 31.12.2022 | stan na dzień: 31.12.2021 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Wartość nominalna 1 akcji (w złotych) | 5,00 | 5,00 |
| Wartość kapitału podstawowego (w złotych) | 193 573 050,00 | 193 573 050,00 |

Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Stan posiadania akcji ATAL S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawiał się następująco:

Właścicielem 31.936.991 akcji serii A, B, C, D był na dzień 31 grudnia 2022 roku Juroszek Holding Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Pan Zbigniew Juroszek, Prezes Zarządu ATAL S.A.

Pan Mateusz Juroszek Przewodniczący Rady Nadzorczej posiada bezpośrednio oraz poprzez spółkę w całości kontrolowaną 245.515 akcji Spółki serii E, w tym:

- 59.318 osobiście,
- 186.197 poprzez MJ Investments Sp. z o.o.

Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji ATAL S.A.

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

za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022

| | Kapitał zapasowy | Kapitał powstały w wyniku połączenia | Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny | Razem |
|---|------------------|--------------------------------------|---|----------------|
| Saldo na początek okresu | 484 139 | 44 | 5 | 484 188 |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | - | - | - | - |
| Saldo na początek okresu po korektach(po przekształceniu) | 484 139 | 44 | 5 | 484 188 |
| Podział zysku | 100 592 | - | - | 100 592 |
| Połączenie spółek | - | - | - | - |
| Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne | - | - | 68 | 68 |
| Inne | | | | |
| Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych | - | - | -13 | -13 |
| Saldo na koniec okresu | 584 731 | 44 | 60 | 584 835 |

za okres: od 01.01.2021 do 31.12.2021

| | Kapitał zapasowy | Kapitał powstały w wyniku połączenia | Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny | Razem |
|---|------------------|--------------------------------------|---|----------------|
| Saldo na początek okresu | 455 745 | 44 | -27 | 455 762 |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | - | - | - | - |
| Saldo na początek okresu po korektach(po przekształceniu) | 455 745 | 44 | -27 | 455 762 |
| Podział zysku | 28 394 | - | - | 28 394 |
| Połączenie spółek | - | - | - | - |
| Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne | - | - | 39 | 39 |
| Inne | | | | |
| Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych | - | - | -7 | -7 |
| Saldo na koniec okresu | 484 139 | 44 | 5 | 484 188 |

17. Rezerwy

REZERWY

za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022

| | Rezerwy na naprawy gwarancyjne | Pozostałe rezerwy | Razem |
|--|--------------------------------|-------------------|---------------|
| Wartość na początek okresu, w tym: | 12 457 | 9 443 | 21 900 |
| Krótkoterminowe na początek okresu | 3 119 | 5 503 | 8 622 |
| Długoterminowe na początek okresu | 9 338 | 3 940 | 13 278 |
| Zwiększenia | 4 298 | 1 214 | 5 512 |
| Utworzone w okresie i zwiększenie istniejących | 4 298 | 1 214 | 5 512 |
| Zmniejszenia | 4 676 | 4 689 | 9 365 |
| Wykorzystane w ciągu roku | - | 4 326 | 4 326 |
| Rozwiązane ale niewykorzystane | 4 676 | 363 | 5 039 |
| Wartość na koniec okresu w tym: | 12 079 | 5 968 | 18 047 |
| Krótkoterminowe na koniec okresu | 3 936 | 5 321 | 9 257 |
| Długoterminowe na koniec okresu | 8 143 | 647 | 8 790 |

REZERWY

za okres: od 01.01.2021 do 31.12.2021

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

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.

18. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI Stan na dzień: 31.12.2022

| Wyszczególnienie | Efektywna stopa procentowa | Termin spłaty | Kwota kredytu | Waluta | Kwota zobowiązania (nominalna) | Kwota zobowiązania (bilansowa) | część krótkoterminowa | część długoterminowa |
|---------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|--------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------|
| PKO BP S.A. (1) | WIBOR 1M + MARŻA | 2023-05-31 | 40 000 | zł | - | - | - | - |
| ING Bank Śląski S.A. (2) | WIBOR 1M + MARŻA | 2023-12-13 | 34 000 | zł | - | - | - | - |
| ING Bank Śląski S.A. (3) | WIBOR 1M + MARŻA | 2023-12-17 | 20 000 | zł | - | - | - | - |
| mBank S.A. (4) | WIBOR 1M + MARŻA | 2023-07-20 | 20 000 | zł | - | - | - | - |
| mBank S.A. (5) | WIBOR 1M + MARŻA | 2024-02-26 | 200 000 | zł | - | - | - | - |
| Bank Millennium S.A. (6) | WIBOR 1M + MARŻA | 2023-06-27 | 25 000 | zł | - | - | - | - |
| BNP Paribas Bank Polska S.A.(7) | WIBOR 3M + MARŻA | 2024-04-25 | 21 000 | zł | - | - | - | - |
| BNP Paribas Bank Polska S.A.(8) | WIBOR 3M + MARŻA | 2024-04-25 | 23 000 | zł | - | - | - | - |
| Razem | | | | | - | - | - | - |

KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI Stan na dzień: 31.12.2021

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

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 w rachunku bieżącym zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki :
 - Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - Hipoteka umowna do kwoty 60,0 mln zł na nieruchomości położonej w Łodzi obj. KW nr LD1M/00364883/6
 - Zastaw rejestrowy i finansowy do sumy zabezpieczenia 60,0 mln zł na rachunkach kredytobiorcy w banku

- (2) Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty w ING Banku Śląskim S.A. w ramach funkcjonującej Umowy Wieloproduktowej z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki, którego zabezpieczenie stanowi:
 - Kaucje w łącznej wysokości 10,0 mln. zł.
 - Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. poręczony przez Zbigniewa Juroszek, Urszulę Juroszek, ZJInvest Sp. z o.o. wraz z deklaracją wekslową.
 - Hipoteka umowna do kwoty 8,7 mln zł na nieruchomości ZJ-Invest Sp. z o.o. położonej w Katowicach obj. KW nr KA1K/00052204/1.
 - Hipoteka umowna do kwoty 29,0 mln zł na nieruchomości położonej w Cieszynie obj. KW nr BB1C/00052380/4.
 - Hipoteka umowna łączna do kwoty 3,0 mln zł na nieruchomościach lokalowych ZJ-Invest Sp. z o.o. położonych w Łodzi obj. KW nr: LD1M/00098211/9, LD1M/00098212/6, LD1M/00098213/3, LD1M/00098844/5.
 - Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.

- (3) Kredyt zaciągnięty w ING Banku Śląskim S.A. na finansowanie bieżącej działalności spółki, którego zabezpieczenie stanowi:
 - Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - Hipoteka umowna do kwoty 10,0 mln zł na nieruchomościach położonej we Wrocławiu obj. KW nr WR1K/00059655/4.
 - Hipoteka umowna do kwoty 10,0 mln zł na nieruchomości położonej w Katowicach obj. KW nr KA1K/00034025/0.
 - Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.

- (4) Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty w mBank S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki :
 - Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 30,0 mln zł na nieruchomościach położonych we Wrocławiu obj. KW nr WR1K/00142492/2 i WR1K/00142493/9.
 - Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.

- (5) Kredyt obrotowy w mBank S.A. na finansowanie projektów deweloperskich zaciągnięty na podstawie umowy nr 17/014/21/Z/LI z dnia 26.02.2021r. do maksymalnej kwoty 200,0 mln zł na okres do dn. 23.01.2024r. Udzielony Kredyt jest podzielony na Transze przeznaczone na finansowanie wydatków netto związanych z realizacją poszczególnych Projektów. Na podstawie podpisanej umowy finansowane będą przedsięwzięcie deweloperskie: w Warszawie „Osiedle Poematu I”, w Katowicach „ATAL Olimpijska” a także Dodatkowe Projekty, czyli projekty zgłoszone przez Kredytobiorcę na podstawie Zgłoszenia i zaakceptowane przez Bank zgodnie z postanowieniami Umowy. Zabezpieczenie umowy stanowi:



- Hipoteka łączna do maksymalnej kwoty 300,0 mln zł na nieruchomościach stanowiących kredytowane w ramach tej umowy przedsięwzięcia deweloperskie, tj. w Warszawie „Osiedle Poematu I”, w Katowicach „ATAL Olimpijska” a także ewentualnych Dodatkowych Projektach.
 - Zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy w mBanku S.A. oraz na prawach i wierzytelnościach przysługujących Kredytobiorcy z OMPR kredytowanych Projektów.
 - Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - Poręczenie udzielone przez każdą spółkę Grupy w Polsce prowadzącą działalność deweloperską.
- (6) Kredyt zaciągnięty w Banku Millennium S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki, którego zabezpieczenie stanowi:
- Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - Gwarancja w kwocie 20,0 mln zł udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach Umowy portfelowej linii gwarancyjnej Funduszu Gwarancji Płynnościowych PLG-FGP. Gwarancja zabezpiecza 80 % kwoty kredytu
- (7) Kredyt zaciągnięty w BNP Paribas Bank Polska S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki :
- Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - Zastaw rejestrowy i finansowy do sumy zabezpieczenia 31,5 mln zł na rachunkach kredytobiorcy w banku.
 - Hipoteka umowna łączna do kwoty 31,5 mln zł na nieruchomościach położonych w Łodzi obj. KW nr LD1M/00343673/8 oraz KW nr LD1M/00351809/0.
 - Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
- (8) Kredyt zaciągnięty w BNP Paribas Bank Polska S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki :
- Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - Zastaw rejestrowy i finansowy do sumy zabezpieczenia 34,5 mln zł na rachunkach kredytobiorcy w banku.
 - Hipoteka umowna łączna do kwoty 34,5 mln zł na nieruchomości położonej w Poznaniu obj. KW nr PO1P/00272872/4.
 - Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej

19. Leasing

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

| | Wartość bilansowa prawa do użytkowania | Umorzenie prawa do użytkowania | Wartość bilansowa prawa do użytkowania | Umorzenie prawa do użytkowania |
|-------------------------------------|--|--------------------------------|--|--------------------------------|
| | 31.12.2022 | od 01.01 do 31.12.2022 | 31.12.2021 | od 01.01 do 31.12.2021 |
| Grunty | - | - | - | - |
| Budynki i budowle | 8 127 | 1 752 | 8 776 | 1 554 |
| Środki transportu | 2 518 | 610 | 1 976 | 596 |
| Rzeczowe aktywa trwałe RAZEM | 10 645 | 2 362 | 10 752 | 2 150 |
| Zapasy | 207 328 | 3 317 | 212 870 | 2 674 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 7 318 | - | 7 318 | - |
| RAZEM | 225 291 | 5 679 | 230 940 | 4 824 |

Do najistotniejszych umów leasingu w trakcie realizacji w 2022 roku należy prawo użytkowania wieczystego gruntów, na których prowadzone są projekty deweloperskie o wartości bilansowej prawa 207 328 tys. zł na dzień bilansowy (na dzień 31.12.2021 wartość bilansowa wynosiła 212 870 tys. zł). Umowy leasingu są zawierane w dacie nabycia gruntu, a ich okres obowiązywania uzależniony jest od daty pierwotnego oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Raty leasingu ustalone są w wysokości decyzji administracyjnej. Umowa przewiduje możliwość sprzedania aktywów bazowych, są one sprzedawane wraz ze zbywanymi lokalami.

Drugim istotnym rodzajem umów leasingu jest najem powierzchni biurowych o wartości bilansowej prawa do użytkowania 8 127 tys. zł na dzień bilansowy (na dzień 31.12.2021 wartość bilansowa wynosiła 8 776 tys. zł). 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 2022 roku Spółka zawarła nowe umowy leasingu najmu powierzchni biurowych na wartość 1 140 tys. zł, co zaprezentowano w notcie 4. W wyniku szacowania okresu trwania umów leasingu najmu powierzchni biurowych, Spółka oszacowała, że na razie nie wykorzysta opcji przedłużenia zawartych w umowach, co jednak może zmienić się w przyszłości.

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 31.12.2022 | do 1 roku | od 1 roku do 5 lat | powyżej 5 lat | razem |
|------------------------|--------------|--------------------|----------------|----------------|
| Opłaty leasingowe | 7 025 | 24 976 | 299 094 | 331 095 |
| Koszty finansowe (-) | -2 916 | -10 943 | -90 199 | -104 058 |
| Wartość bieżąca | 4 019 | 14 033 | 208 895 | 227 037 |

| Stan na 31.12.2021 | do 1 roku | od 1 roku do 5 lat | powyżej 5 lat | razem |
|---------------------------|--------------|--------------------|----------------|----------------|
| Opłaty leasingowe | 7 131 | 26 758 | 309 305 | 343 194 |
| Koszty finansowe (-) | -2 983 | -11 418 | -96 371 | -110 772 |
| Wartość bieżąca | 4 148 | 15 340 | 212 934 | 232 422 |

Spółka nie ujmuje zobowiązań z tytułu leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w odniesieniu do których bazy 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.

W 2022 roku nie wystąpiły dochody z tytułu subleasingu aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

20. Pozostałe zobowiązania finansowe

Pozostałe zobowiązania finansowe przedstawiają się następująco:

| Długoterminowe | Termin realizacji | stan na dzień: 31.12.2022 | stan na dzień: 31.12.2021 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Oferta prywatna | | | |
| Obligacje seria AS(5) | 2023-06-25 | - | 40 250 |
| Obligacje seria AT(6) | 2023-06-25 | - | 92 700 |
| Obligacje seria AX(10) | 2023-04-21 | - | 119 436 |
| Obligacje seria AY(11) | 2023-10-05 | - | 119 235 |
| Razem | | - | 371 621 |

| Krótkoterminowe | Termin realizacji | stan na dzień: 31.12.2022 | stan na dzień: 31.12.2021 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Oferta prywatna | | | |
| Obligacje seria AS(1) | 2023-06-25 | 42 149 | 137 |
| Obligacje seria AT(2) | 2023-06-25 | 97 074 | 307 |
| Obligacje seria AW(3) | 2022-09-11 | - | 200 846 |
| Obligacje seria AX(4) | 2023-04-21 | 121 990 | 693 |
| Obligacje seria AY(5) | 2023-10-05 | 122 408 | 587 |
| Razem | | 383 621 | 202 570 |

- (1) 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.



- (2) Obligacje dwuletnie serii AT wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Holding Sp. z o.o. Oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,90%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (3) Obligacje dwuletnie serii AW wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 2,6%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000152.
- (4) Obligacje dwuletnie serii AX wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 2,15%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000186.
- (5) Obligacje dwuletnie serii AY wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,75%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000194.

21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

| ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE | stan na dzień: 31.12.2022 | stan na dzień: 31.12.2021 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych | - | - |
| Kaucje otrzymane | 15 546 | 17 900 |
| Inne zobowiązania finansowe | - | - |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem | 15 546 | 17 900 |

| ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE | stan na dzień: 31.12.2022 | stan na dzień: 31.12.2021 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Zobowiązania finansowe (MSSF 9): | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług dla jednostek powiązanych | 52 847 | 65 480 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług dla jednostek pozostałych | 103 298 | 94 134 |
| Inne zobowiązania finansowe | - | - |
| Zobowiązania finansowe | 156 145 | 159 614 |
| Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9): | | |
| Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń | - | 4 526 |
| Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy | - | - |
| Zaliczki otrzymane na usługi | - | - |
| Inne zobowiązania niefinansowe | 606 | 644 |
| Zobowiązania niefinansowe | 606 | 5 170 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | 156 751 | 164 784 |

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

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: 31.12.2022 | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | Wartość bilansowa na początek okresu | Wartość nominalna na koniec okresu | Wartość bilansowa na koniec okresu |
| Razem | 785 498 | 753 189 | 743 889 |
| - w tym część długoterminowa | 151 663 | 70 616 | 61 316 |
| - w tym część krótkoterminowa | 633 835 | 682 573 | 682 573 |

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZALICZEK

| stan na dzień: 31.12.2021 | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | Wartość bilansowa na początek okresu | Wartość nominalna na koniec okresu | Wartość bilansowa na koniec okresu |
| Razem | 536 916 | 788 988 | 785 498 |
| - w tym część długoterminowa | 51 538 | 155 153 | 151 663 |
| - w tym część krótkoterminowa | 485 378 | 633 835 | 633 835 |

23. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW

| | Działalność kontynuowana | |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 |
| Przychody ze sprzedaży produktów | 1 638 119 | 1 635 730 |
| Przychody ze sprzedaży usług | 18 110 | 13 489 |
| Przychody ze sprzedaży towarów | 1 355 | 344 |
| RAZEM | 1 657 584 | 1 649 563 |

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 PRZYPIISANIE
DO SEGMENTÓW**

za okres 01.01.2022-31.12.2022

| Kategoria (region) | Segment Działalność deweloperska | Segment Działalność - usługi najmu | Ogółem |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| Cieszyn | 352 | 587 | 939 |
| Gdańsk (Trójmiasto) | 222 419 | 3 019 | 225 438 |
| Katowice | 144 551 | - | 144 551 |
| Kraków | 411 543 | 955 | 412 498 |
| Łódź | 164 919 | - | 164 919 |
| Warszawa | 73 072 | - | 73 072 |
| Wrocław | 339 762 | 6 007 | 345 769 |
| Poznań | 290 260 | 138 | 290 398 |
| Pozostałe | - | - | - |
| RAZEM | 1 646 878 | 10 706 | 1 657 584 |

**PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY WG
KATEGORII I ICH PRZYPIISANIE DO
SEGMENTÓW**

za okres 01.01.2021-31.12.2021

| Kategoria (region) | Segment Działalność deweloperska | Segment Działalność - usługi najmu | Ogółem |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| Cieszyn | 431 | 579 | 1 010 |
| Gdańsk (Trójmiasto) | 107 380 | - | 107 380 |
| Katowice | 229 977 | - | 229 977 |
| Kraków | 467 613 | 776 | 468 389 |
| Łódź | 191 637 | - | 191 637 |
| Warszawa | 194 314 | - | 194 314 |
| Wrocław | 269 426 | 5 346 | 274 772 |
| Poznań | 181 964 | 120 | 182 084 |
| Pozostałe | - | - | - |
| RAZEM | 1 642 742 | 6 821 | 1 649 563 |

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 2021 przedstawia się następująco:



| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------|------------|
| Aktywa | | |
| - środki na rachunkach MRP | 103 719 | 112 711 |
| Zobowiązania | | |
| - otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna) | 744 567 | 788 988 |
| • z tego odniesione w przychód roku następnego (2023) | n/d | n/d |

Po podpisaniu umowy na sprzedaż nieruchomości klient dokonuje wpłat wg ustalonego harmonogramu. Ostatnia wpłata dokonywana jest przed wydaniem lokalu to jest przed przekazaniem korzyści. Wpłaty osób fizycznych dotyczących umów na dostawę lokali mieszkalnych dokonywane są na Mieszkaniowe Rachunki Powiernicze (MRP), do których prowadzenia jest zobowiązana 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 zgromadzone 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 2022 roku umów deweloperskich i przedwstępnych oraz jej szacunkowe rozliczenie w przyszłych okresach.

| | |
|---|-----------|
| RAZEM wartość netto umów podpisanych do dnia 31.12.2022 - pozostałych do rozliczenia w latach następnych - w tym do rozliczenia: | 1 333 689 |
| w roku 2023 | 1 042 060 |
| w latach 2024-2026 | 291 629 |

W Spółce nie wystąpiły istotne zmiany w aktywach i zobowiązaniach z tytułu umów w roku 2022.

W Spółce nie występują rozliczenia międzyokresowe dotyczące przychodów.

24. Koszty rodzajowe

| KOSZTY RODZAJOWE | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Amortyzacja środków trwałych | 2 699 | 2 647 |
| Amortyzacja wartości niematerialnych | 331 | 359 |
| Koszty świadczeń pracowniczych | 30 236 | 25 829 |
| Zużycie surowców i materiałów | 166 523 | 139 722 |
| Koszty usług obcych | 784 219 | 785 373 |
| Koszty podatków i opłat | 10 933 | 11 076 |
| Pozostałe koszty | 6 377 | 1 175 |
| Zmiana stanu produktów i produkcji w toku | 248 098 | 307 628 |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby | - | - |
| Wartość sprzedanych towarów | 706 | 408 |
| RAZEM | 1 250 122 | 1 274 217 |
| Koszty sprzedaży | 16 930 | 15 937 |
| Koszty ogólnego zarządu | 22 790 | 19 559 |
| Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów | 1 210 402 | 1 238 721 |
| RAZEM | 1 250 122 | 1 274 217 |

| KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Koszty wynagrodzeń | 24 843 | 21 192 |
| Koszty ubezpieczeń społecznych | 4 680 | 4 014 |
| Inne świadczenia | 713 | 623 |
| RAZEM | 30 236 | 25 829 |

25. Pozostałe przychody i koszty

| POZOSTAŁE PRZYCHODY | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych | - | - |
| Odwrocenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości należności | 2 553 | 702 |
| Odwrocenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości zapasów | - | - |
| Odpisanie przedawnionych zobowiązań | 72 | 705 |
| Rozwiązanie innych rezerw | 1 396 | 485 |
| Otrzymane darowizny kary odszkodowania | 1 219 | 658 |
| Otrzymane kwoty z wykonawstwa zastępczego | 775 | 512 |
| Otrzymane dofinansowanie COVID | - | - |
| Przeszacowanie wartości nieruchomości | 1 985 | 218 |
| Sprzedaż infrastruktury | 2 853 | 2 706 |
| Zwrot kosztów sądowych | - | 1 |
| Pozostałe | 5 | 1 054 |
| RAZEM | 10 858 | 7 041 |

| POZOSTAŁE KOSZTY | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych | 13 | 297 |
| Strata na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | 19 | - |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości należności | 715 | 1 237 |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości zapasów | - | - |
| Przeszacowanie wartości nieruchomości | - | 972 |
| Rezerwy na koszty | 2 248 | 2 414 |
| Koszty postępowania sądowego | 262 | 172 |
| Szkody i odszkodowania, kary | 364 | 113 |
| Darowizny | 33 | - |
| Pozostałe | - | 324 |
| RAZEM | 3 654 | 5 529 |

26. Przychody i koszty finansowe

| PRZYCHODY FINANSOWE | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Przychody z tytułu odsetek | 17 702 | 159 |
| Naliczone odsetki od należności | 1 860 | 373 |
| Naliczone odsetki od aktywów finansowych | 1 892 | - |
| Zwrot wniesionych dopłat | - | - |
| Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek | 5 810 | 4 782 |
| Zakończenie leasingu | 635 | 1 115 |
| Zyski z tytułu różnic kursowych | 1 764 | - |
| Dochód ze zbycia aktywów finansowych | - | 2 811 |
| Pozostałe | - | - |
| Tantiemy | - | - |
| Dywidendy | 114 | 30 123 |
| RAZEM | 29 777 | 39 363 |

| KOSZTY FINANSOWE | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Koszty odsetek, w tym dotyczące: | 2 301 | 3 163 |
| kredytów bankowych | 2 033 | 2 810 |
| pożyczek | - | - |
| obligacji | 31 | 237 |
| innych zobowiązań | 237 | 116 |
| Koszty finansowe z tytułu umów leasingu | 658 | 513 |
| Straty z tytułu różnic kursowych | - | - |
| Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek | - | 2 217 |
| Pozostałe | 6 | 19 |
| RAZEM | 2 965 | 5 912 |

27. Podatek dochodowy

| GŁÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Bieżący podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat | 79 185 | 62 120 |
| - bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego | 79 185 | 62 120 |
| - korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych | - | - |
| Odroczony podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat | 5 235 | 15 310 |
| - obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące powstania i odwracania się różnic przejściowych | 5 235 | 15 310 |
| Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat, w tym: | 84 420 | 77 430 |
| - przypisane działalności kontynuowanej | 84 420 | 77 430 |
| Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych | -13 | -7 |
| - obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące zysków i strat aktuarialnych z tytułu rezerw na odprawę emerytalne | -13 | -7 |
| Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów | 84 407 | 77 423 |
| GŁÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W ZESTAWIENIU ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2022 31.12.2022 |
| Bieżący podatek dochodowy | - | - |
| Odroczony podatek dochodowy | -13 | -7 |
| - aktualizacja wyceny aktywów | -13 | -7 |
| Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym | -13 | -7 |
| UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO PRZED OPODATKOWANIEM Z PODATKIEM DOCHODOWYM WYKAZANYM W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2022 31.12.2022 |
| Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej | 441 478 | 410 309 |
| Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności spółek osobowych | - | - |
| Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej stanowiący podstawę rozliczenia podatku dochodowego | 441 478 | 410 309 |
| Stawka podatkowa (w%) | 19% | 19% |
| Obciążenie podatkowe według zastosowanej stawki podatkowej | 83 881 | 77 959 |
| Zmiana zasad opodatkowania | - | - |
| Podatki odroczone nie utworzone w latach ubiegłych | 108 | - |
| Rozliczony zysk / strata ze spółki osobowej | - | 4 870 |
| Zmiana kwalifikacji różnicy przejściowej na trwałą | - | - |
| Podatki odroczone rozliczone z przejęcia spółek | - | - |
| Koszty i przychody trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodu i przychodów podatkowych | 431 | -5 399 |
| Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat | 84 420 | 77 430 |
| Efektywna stawka podatkowa | 19,12% | 18,87% |



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: 31.12.2022 | stan na dzień: 31.12.2021 | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | | | | | | | |
| Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej | 5 968 | 5 348 | 620 | 184 | - | - | - | - |
| Różnica w wycenie projektów deweloperskich | 50 588 | 46 642 | 3 946 | 14 909 | - | - | - | - |
| Różnica dotycząca wartości niematerialnych i prawnych | 1 245 | 1 245 | - | - | - | - | - | - |
| Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji | 610 | 382 | 228 | 382 | - | - | - | - |
| Pożyczki udzielone | 32 | 18 | 14 | 13 | - | - | - | - |
| Zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania | 42 714 | 43 773 | -1 059 | 15 495 | - | - | - | - |
| Pozostałe | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Rezerwa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 101 157 | 97 408 | 3 749 | 30 983 | - | - | - | - |

| ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY | Sprawozdanie z sytuacji finansowej | | Rachunek zysków i strat | | Powstałe w wyniku połączenia spółek | | Pozostałe całkowite dochody | |
|--|------------------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| | stan na dzień: 31.12.2022 | stan na dzień: 31.12.2021 | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | | | | | | | |
| Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji | - | - | - | -1 232 | - | - | - | - |
| Odpisy aktualizujące należności | 189 | 535 | -346 | 95 | - | - | - | - |
| Odpisy aktualizujące wartość zapasów | 3 786 | 3 445 | 341 | 257 | - | - | - | - |
| Rezerwy na koszty | 3 305 | 3 412 | -107 | 714 | - | - | - | - |
| Rezerwa na świadczenia pracownicze | 246 | 245 | 14 | 38 | - | - | -13 | -7 |
| Różnice kursowe | 118 | - | 118 | - | - | - | - | - |
| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania | 42 780 | 43 888 | -1 108 | 15 479 | - | - | - | - |
| Pozostałe | 13 | 411 | -398 | 322 | - | - | - | - |
| Aktywa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 50 437 | 51 936 | -1 486 | 15 673 | - | - | -13 | -7 |

28. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk netto (podstawowy)

| Wyszczególnienie | 01.01.2022 31.12.2022 | | 01.01.2021 31.12.2021 | |
|---|--------------------------|--|--------------------------|--|
| | Działalność kontynuowana | | Działalność kontynuowana | |
| Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy Akcjonariuszy zwykłych | 357 058 | | 332 879 | |

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

| w tysiącach akcji | 01.01.2022 31.12.2022 | | 01.01.2021 31.12.2021 | |
|-------------------|--|--------|--------------------------|--------|
| | Średnioważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu | 38 715 | | 38 715 |

| Zysk netto podstawowy na 1 akcję | 01.01.2022 31.12.2022 | | 01.01.2021 31.12.2021 | |
|----------------------------------|---|------|--------------------------|------|
| | na działalności kontynuowanej i zaniechanej | 9,22 | | 8,60 |
| na działalności kontynuowanej | 9,22 | | 8,60 | |

Zysk netto (rozwodniony)

| | 01.01.2022 31.12.2022 | | 01.01.2021 31.12.2021 | |
|--|--------------------------|--|--------------------------|--|
| | Działalność kontynuowana | | Działalność kontynuowana | |
| Zysk/strata netto Akcjonariuszy zwykłych (rozwodniony) | 357 058 | | 332 879 | |

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

| w tysiącach akcji | 01.01.2022 31.12.2022 | | 01.01.2021 31.12.2021 | |
|-------------------|---|--------|--------------------------|--------|
| | Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu (rozwodniona) | 38 715 | | 38 715 |

| Zysk netto rozwodniony na 1 akcję | 01.01.2022 31.12.2022 | | 01.01.2021 31.12.2021 | |
|-----------------------------------|---|------|--------------------------|------|
| | na działalności kontynuowanej i zaniechanej | 9,22 | | 8,60 |
| na działalności kontynuowanej | 9,22 | | 8,60 | |

29. Dywidendy

W dniu 14 czerwca 2022 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, na którym została podjęta uchwała o wypłacie dywidendy z zysku za 2021 rok w wysokości 232.287.660,00 zł, co w przeliczeniu na jedną akcję daje kwotę 6,00 zł. Dzień dywidendy ustalono na dzień 23 czerwca 2022 roku, natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 4 lipca 2022 roku. Dywidenda została wypłacona w ustalonym uchwałą terminie.

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 2022 | | | |
| Przychody ze sprzedaży segmentu sprawozdawczego razem | 1 646 878 | 10 706 | 1 657 584 |
| w tym: | | | |
| - przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów | 1 646 878 | 10 706 | 1 657 584 |
| - przychody uzyskiwane z tytułu transakcji z innymi segmentami operacyjnymi tej samej jednostki | | | |
| Zysk/strata z działalności operacyjnej segmentu sprawozdawczego | 408 387 | 6 279 | 414 666 |
| Stan na dzień 31 grudnia 2022 | | | |
| Aktywa segmentu sprawozdawczego | 3 082 671 | 73 426 | 3 156 097 |
| Zobowiązania segmentu sprawozdawczego | 1 881 132 | 9 546 | 1 890 678 |

SEGMENTY OPERACYJNE

Działalność kontynuowana

| | Działalność deweloperska | Działalność - usługi najmu | Działalność ogółem |
|---|--------------------------|----------------------------|--------------------|
| Rok zakończony 31 grudnia 2021 | | | |
| Przychody ze sprzedaży segmentu sprawozdawczego razem | 1 642 742 | 6 821 | 1 649 563 |
| w tym: | | | |
| - przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów | 1 642 742 | 6 821 | 1 649 563 |
| - przychody uzyskiwane z tytułu transakcji z innymi segmentami operacyjnymi tej samej jednostki | | | |
| Zysk/strata z działalności operacyjnej segmentu sprawozdawczego | 372 533 | 4 235 | 376 858 |
| Stan na dzień 31 grudnia 2021 | | | |
| Aktywa segmentu sprawozdawczego | 3 053 486 | 70 068 | 3 123 554 |
| Zobowiązania segmentu sprawozdawczego | 1 974 028 | 8 932 | 1 982 960 |

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

| | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Produkty | | |
| - Mieszkania | 1 638 120 | 1 636 730 |
| - Pozostałe | | |
| Przychody ze sprzedaży produktów | 1 639 474 | 1 636 730 |
| Usługi | | |
| - Najem nieruchomości komercyjnych | 10 706 | 6 821 |
| - Pozostałe | 7 404 | 6 668 |
| Przychody ze sprzedaży usług | 18 110 | 13 489 |
| Towary i materiały | | |
| - Grunty i mieszkania | | |
| - pozostałe | 1 354 | 344 |
| Przychody ze sprzedaży towarów | 1 354 | 344 |
| RAZEM | 1 657 584 | 1 649 563 |

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:

| | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Wynik operacyjny segmentów | 414 666 | 376 858 |
| 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 | 414 666 | 376 858 |
| Przychody finansowe | 29 777 | 39 363 |
| Koszty finansowe (-) | 2 965 | 5 912 |
| Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-) | - | - |
| Zysk/strata przed opodatkowaniem | 441 478 | 410 309 |

31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

| Strony transakcji | 01.01.2022 31.12.2022 | | stan na dzień: 31.12.2022 | |
|--|--------------------------|----------------|---------------------------|----------------|
| | Sprzedaż do: | Zakupy od: | Należności | Zobowiązania |
| Jednostki dominującej | 1 271 | 969 | 1 | 279 071 |
| Jednostki zależnej | 298 | 142 976 | 22 | 52 948 |
| Kluczowi członkowie kadry kierowniczej | - | 2 | - | 42 149 |
| Pozostałe podmioty z udziałem kluczowych członków kierownictwa | 755 | 1 249 | - | 5 055 |
| Razem | 2 324 | 145 196 | 23 | 379 223 |

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

| Strony transakcji | 01.01.2021 31.12.2021 | | stan na dzień: 31.12.2021 | |
|--|--------------------------|----------------|---------------------------|----------------|
| | Sprzedaż do: | Zakupy od: | Należności | Zobowiązania |
| Jednostki dominującej | 15 | 877 | - | 96 800 |
| Jednostki zależnej | 1 427 | 189 133 | 28 | 65 480 |
| Kluczowi członkowie kadry kierowniczej | - | - | - | 40 387 |
| Pozostałe podmioty z udziałem kluczowych członków kierownictwa | 3 625 | 746 | - | 5 053 |
| Razem | 5 067 | 190 756 | 28 | 207 720 |

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

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 ZJ-Invest Sp. z o.o., MJ Investments Sp. z o.o., STS S.A. Betplay Capital Sp. z o.o., które nie spełniają warunków objęcia konsolidacją. Są to transakcje dotyczące wynajmu pomieszczeń, usługowego prowadzenia ksiąg, sprzedaży produktów.

W dniu 07.07.2022r. Spółka zaciągnęła pożyczkę w kwocie 28 mln EUR od jednostki dominującej Juroszek Holding Sp. z o.o., stopa procentowa: EURIBOR 3M + marża w wysokości 1,15%; ostateczny termin spłaty: 06.07.2024r.

W dniu 22.08.2022r. Spółka zaciągnęła pożyczkę w kwocie 10 mln EUR od jednostki dominującej Juroszek Holding Sp. z o.o., stopa procentowa: EURIBOR 3M + marża w wysokości 1,15%; ostateczny termin spłaty: 21.08.2024r.

W dniu 09.12.2022r. zawarto aneks zmieniający termin spłaty pożyczki w kwocie 3,8 mln zł. udzielonej dla Apartamenty Ostródzka Sp. z o.o. (poprzednia nazwa Temisto 9 Sp. z o.o.). Nowy termin spłaty został ustalony na dzień 30.09.2024r.

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 dniu 05.05.2022r. Spółka otrzymała dywidendę od spółki zależnej Atal Construction Sp. z o.o. w kwocie 113,9 tys. zł

| WYNAGRODZENIA KLUCZOWYCH CZŁONKÓW KADRY KIEROWNICZEJ | 01.01.2022 31.12.2022 | 01.01.2021 31.12.2021 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Wynagrodzenia Zarządu | 333 | 262 |
| - Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu | 244 | 173 |
| - Mateusz Bromboszcz – Wiceprezes Zarządu | 29 | 29 |
| - Angelika Kliś – Członek Zarządu | 60 | 60 |
| Wynagrodzenia Rady Nadzorczej | 144 | 112 |
| - Mateusz Juroszek | 30 | 25 |
| - Krzysztof Ciołek | 24 | 19 |
| - Wiesław Smaza | 30 | 23 |
| - Elżbieta Spyra | 30 | 22 |
| - Dawid Prysak | 30 | 23 |

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 1 914 tys. zł za rok 2022, natomiast w roku 2021 w kwocie 1 515.

32. Świadczenia pracownicze

| | Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe | | Zobowiązania i rezerwy długoterminowe | |
|--|--|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| | stan na dzień: 31.12.2022 | stan na dzień: 31.12.2021 | stan na dzień: 31.12.2022 | stan na dzień: 31.12.2021 |
| Świadczenia pracownicze: | | | | |
| Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń | 1 563 | 1 354 | - | - |
| Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych | 1 496 | 1 259 | - | - |
| Rezerwy na niewykorzystane urlopy | 1 151 | 1 117 | - | - |
| Rezerwy na odprawy emerytalne | 13 | 33 | 130 | 140 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem | 4 223 | 3 763 | 130 | 140 |

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

| | stan na dzień: 31.12.2022 | stan na dzień: 31.12.2021 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Stopa dyskontowa | 6,70% | 3,90% |
| Przyszły wzrost wynagrodzeń | 4,50% | 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 aktuariusz.

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 wysoką inflacją i podnoszeniem stóp procentowych przez bank centralny aktualnie istnieje istotne ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Spółka nie stosowała w poprzednich okresach zabezpieczeń stóp procentowych. 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: 31.12.2022

| | Wartość bilansowa | Zwiększenie/ zmniejszenie w procentach | Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / - |
|--------------------------------|-------------------|--|--|
| Aktywa finansowe | 411 229 | | 36 491 |
| Środki pieniężne | 378 629 | 10% | 33 214 |
| Pożyczki udzielone | 4 327 | 10% | 450 |
| Pozostałe aktywa finansowe | 28 273 | 10% | 2 827 |
| Zobowiązania finansowe | 789 800 | | 79 429 |
| Kredyty bankowe i pożyczki | 179 142 | 10% | 1 462 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 227 037 | 10% | 24 965 |
| Obligacje | 383 621 | 10% | 53 002 |

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI

stan na dzień: 31.12.2021

| | Wartość bilansowa | Zwiększenie/ zmniejszenie w procentach | Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / - |
|--------------------------------|-------------------|--|--|
| Aktywa finansowe | 550 680 | | 20 240 |
| Środki pieniężne | 485 454 | 10% | 13 526 |
| Pożyczki udzielone | 4 239 | 10% | 415 |
| Pozostałe aktywa finansowe | 62 987 | 10% | 6 299 |
| Zobowiązania finansowe | 942 733 | | 95 856 |
| Kredyty bankowe i pożyczki | 45 120 | 10% | 13 693 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 323 422 | 10% | 16 705 |
| Obligacje | 574 191 | 10% | 65 458 |

33.2. Ryzyko walutowe

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

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO WALUTOWE - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI

stan na dzień: 31.12.2022

| | Wartość bilansowa | Zwiększenie/ zmniejszenie kursu w procentach | Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / - |
|-------------------------------|-------------------|--|--|
| Aktywa finansowe | | | 429 |
| Środki pieniężne w EUR | 82 | 10% | 428 |
| Środki pieniężne w USD | 6 | 10% | 1 |
| Środki pieniężne w CHF | - | 10% | - |
| Zobowiązania finansowe | 179 142 | | 8 600 |
| Pożyczka w EUR | 179 142 | 10% | 8 600 |

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO WALUTOWE - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI

stan na dzień: 31.12.2021

| | Wartość bilansowa | Zwiększenie/ zmniejszenie kursu w procentach | Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / - |
|-------------------------------|-------------------|--|--|
| Aktywa finansowe | | | 1 |
| Środki pieniężne w EUR | 61 | 10% | 1 |
| Środki pieniężne w USD | 6 | 10% | - |
| Środki pieniężne w CHF | - | 10% | 1 |
| Zobowiązania finansowe | - | | - |
| Pożyczka w EUR | - | 10% | - |

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

33.3. Ryzyko kredytowe

Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko niewywiązania się przez klientów lub kontrahentów ze swoich zobowiązań i tym samym poniesienia 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 wierzytelności. 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 2022 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 27.732 tys. zł w tym 19.244 tys. zł to należności z tytułu zaliczek na zakup gruntów oraz 2.774 tys. zł z tytułu sprzedanych lokali, na pokrycie których środki znajdowały się na rachunkach powierniczych, Na dzień 31 grudnia 2021 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 62.495 tys. zł w tym 59.236 tys. zł na rachunkach powierniczych. Analizę wymagalności należności z tytułu dostaw i usług przedstawiono w nocie nr 11.

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 31.12.2022 | | | | | | |
| Kredyty w rachunku kredytowym | - | - | - | - | - | - |
| Kredyty w rachunku bieżącym | - | - | - | - | - | - |
| Pożyczki | - | - | 179 142 | - | - | 179 142 |
| Dłużne papiery wartościowe | 122 407 | 261 214 | - | - | - | 383 621 |
| Leasing | 3 494 | 3 531 | 12 763 | 12 210 | 299 096 | 331 094 |
| Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania | 533 950 | 314 817 | 55 717 | 20 969 | 177 | 925 630 |
| Ekspozycja na ryzyko płynności razem | 659 851 | 579 562 | 247 622 | 33 179 | 299 273 | 1 819 487 |
| Stan na 31.12.2021 | | | | | | |
| Kredyty w rachunku kredytowym | 20 000 | 25 000 | - | - | - | 45 000 |
| Kredyty w rachunku bieżącym | 120 | - | - | - | - | 120 |
| Pożyczki | - | - | - | - | - | - |
| Dłużne papiery wartościowe | - | 202 570 | 371 621 | - | - | 574 191 |
| Leasing finansowy | 3 494 | 3 637 | 13 733 | 13 025 | 309 305 | 343 194 |
| Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania | 590 906 | 201 670 | 163 379 | 6 892 | 166 | 963 013 |
| Ekspozycja na ryzyko płynności razem | 614 520 | 432 877 | 548 733 | 19 917 | 309 471 | 1 925 518 |

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),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – obowiązkowo wyceniane w ten sposób zgodnie z MSSF 9 (AWGW-O),
- zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (ZZK),

WARTOŚCI GODZIWE POSZCZEGÓLNYCH KATEGORII INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

| | | Wartość bilansowa | | Wartość godziwa | |
|---|--------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Kategoria zgodnie z: MSSF 9 | | stan na dzień: 31.12.2022 | stan na dzień: 31.12.2021 | stan na dzień: 31.12.2022 | stan na dzień: 31.12.2021 |
| Aktywa finansowe | | 413 120 | 553 105 | 413 120 | 553 105 |
| Środki pieniężne | AZK | 378 629 | 485 454 | 378 629 | 485 454 |
| Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności | AZK | 28 272 | 63 412 | 28 272 | 63 412 |
| Pożyczki udzielone | AZK | 4 327 | 4 239 | 4 327 | 4 239 |
| Pozostałe aktywa finansowe | AWGW-O | 1 892 | - | 1 892 | - |
| Zobowiązania finansowe | | 1 478 343 | 1 582 324 | 1 478 343 | 1 582 324 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania | ZZK | 915 580 | 963 013 | 915 580 | 963 013 |
| Kredyty bankowe i pożyczki | ZZK | 179 142 | 45 120 | 179 142 | 45 120 |
| Obligacje | ZZK | 383 621 | 574 191 | 383 621 | 574 191 |

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

za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022

| | | Kategoria zgodnie z: MSSF 9 | Przychody/ (-)koszty | Zyski/ (-)straty z tytułu różnic kursowych | Rozwiązanie/ (-)utworzenie odpisów aktualizujących |
|---|--|-----------------------------------|-------------------------|---|--|
| Aktywa finansowe | | | 20 715 | 2 126 | 1 838 |
| Środki pieniężne | | AZK | 18 500 | -1 375 | - |
| Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności | | AZK | 236 | - | 1 838 |
| Pożyczki udzielone | | AZK | 87 | 3 501 | - |
| Pozostałe aktywa finansowe | | AWGW-O | 1 892 | - | - |
| Zobowiązania finansowe | | | 2 640 | -362 | - |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania | | ZZK | 4 507 | -362 | - |
| Kredyty bankowe | | ZZK | -1 848 | - | - |
| Pożyczki otrzymane | | ZZK | - | - | - |
| Obligacje | | ZZK | -19 | - | - |

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

za okres: od 01.01.2021 do 31.12.2021

| | Kategoria zgodnie z: MSSF 9 | Przychody/ (-)koszty | Zyski/ (-)straty z tytułu różnic kursowych | Rozwiązanie/ (-)utworzenie odpisów aktualizujących |
|---|-----------------------------------|-------------------------|---|--|
| Aktywa finansowe | | 318 | - | -499 |
| Środki pieniężne | AZK | 67 | 1 | - |
| Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności | AZK | 163 | -1 | -499 |
| Pożyczki udzielone | AZK | 88 | - | - |
| Pozostałe aktywa finansowe | AZK | - | - | - |
| Zobowiązania finansowe | | -372 | - | - |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania | ZZK | 2 535 | - | - |
| Kredyty bankowe | ZZK | -2 670 | - | - |
| Pożyczki otrzymane | ZZK | - | - | - |
| Obligacje | ZZK | -237 | - | - |

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 29 grudnia 2021 roku ustanowiona została hipoteka umowna w kwocie 6,62 mln. zł. (wraz z późniejszymi aneksami) na nieruchomości stanowiącej własność Spółki oraz cesja praw z umowy ubezpieczenia niniejszej nieruchomości jako zabezpieczenie zobowiązań STS S.A. z siedzibą w Katowicach, która to Spółka nie jest spółką zależną
- 2) W dniu 20 grudnia 2019 roku ATAL S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 15 mln EUR za zobowiązania spółki stowarzyszonej ATAL Development GmbH z siedzibą w Niemczech wobec Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. z siedzibą w Warszawie, działającej przez Oddział w Republice Federalnej Niemiec z siedzibą we Frankfurcie nad Menem z tytułu umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 20 grudnia 2019 roku w kwocie 10 mln EUR finansującego projekt deweloperski „ATAL MIKA I” w Dreźnie, której dłużnikami solidarnymi są ATAL Development GmbH oraz Juroszek Holding Sp. z o.o. W dniu 30 marca 2021r. podwyższono kwotę kredytu do 20 mln EUR, pod warunkiem min. zwiększenia kwoty poręczenia przez ATAL S.A. do 22 mln EUR, co nastąpiło w dniu 9 kwietnia 2021r. oraz ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia w postaci hipoteki w kwocie 30 mln EUR na nieruchomości o wartości co najmniej 40 mln zł., co nastąpiło w dniu 29.07.2021r. W dniu 31 marca 2022 roku kredyt udzielony ATAL Development GmbH został podwyższony o kwotę 5 mln EUR w wyniku czego kwota poręczenia ATAL S.A. wzrosła na podstawie oświadczenia ATAL S.A. z dnia 9 maja 2022 roku do kwoty 27,5 mln EUR. Jednocześnie przedłużono okres kredytowania do dnia 31 grudnia 2022 roku. Na podstawie zawartej umowy ustanowiono dodatkowe zabezpieczenie w postaci hipoteki łącznej w wysokości 37,5 mln EUR, między innymi na przysługującym ATAL S.A. udziale w prawie użytkowania gruntu oraz prawie własności budynku o przybliżonej wartości 10,5 mln zł. W związku z dokonaną przez ATAL Development GmbH całkowitą spłatą kredytu w dniu 31.12.2022r. poręczenie ATAL S.A. wygasło, a Bank wydał zgodę na wykreślenie z ksiąg wieczystych hipotek o których mowa powyżej. Hipoteki zostały wykreślone po dniu bilansowym.
- 3) W dniu 7 sierpnia 2020 roku na majątku ATAL S.A. ustanowiona została hipoteka umowna do kwoty 363,72 tys. EUR na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego Spółki Akcyjnej na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu gwarancji w wysokości 242,48 tys. EUR zabezpieczającej roszczenia miasta Drezno wobec ATAL Development GmbH z porozumienia o przejęciu umowy urbanistycznej z dnia 21 września 2018 roku dotyczącej planu zagospodarowania przestrzennego.

- 4) W dniu 27 kwietnia 2020 roku na majątku Spółki ustanowiona została hipoteka umowna do kwoty 30 mln PLN na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego Spółki Akcyjnej na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu kredytu w kwocie 20 mln PLN udzielonego ATAL CONSTRUCTION Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie umowy kredytu w rachunku bieżącym z dnia 29 kwietnia 2016 roku z późn. zm.

Zobowiązania warunkowe nie występują.

35. Wynagrodzenia biegłego rewidenta

Wynagrodzenie za przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku i sporządzenia raportu z przeglądu wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku wyniosło 25 tys. zł.

Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 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 2022 roku wyniosło 71,3 tys. zł.

Wynagrodzenie za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku i sporządzenia raportu z przeglądu wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku wyniosło 20 tys. zł.

Wynagrodzenie za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 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 2022 roku wyniosło 34,5 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:

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------------|------------------|
| Kapitał: | | |
| Kapitał własny | 1 265 419 | 1 140 594 |
| Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela | - | - |
| Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-) | - | - |
| Kapitał | 1 265 419 | 1 140 594 |
| Źródła finansowania ogółem: | | |
| Kapitał własny | 1 265 419 | 1 140 594 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 562 763 | 619 311 |
| Leasing | 227 037 | 232 422 |
| Źródła finansowania ogółem | 2 055 219 | 1 992 327 |
| Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem | 0,62 | 0,57 |
| EBITDA | | |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 414 666 | 376 858 |
| Amortyzacja | 3 029 | 3 006 |
| EBITDA | 417 695 | 379 864 |
| Dług: | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 562 763 | 619 311 |
| Leasing | 227 037 | 232 422 |
| Dług | 789 800 | 851 733 |
| Wskaźnik długu do EBITDA | 1,89 | 2,24 |

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 za kwotę 37.975 tys. zł.
- 2) Spółka wypłaciła terminowo odsetki od obligacji serii AS objętymi przez kluczowego członka kierownictwa Pana Zbigniewa Juroszek o wartości 1.538 tys. zł
- 3) Spółka wypłaciła terminowo odsetki od obligacji serii AT objętymi przez jednostkę dominującą Juroszek Holding sp. z o.o. o wartości 4.374 tys. zł
- 4) W dniu 02.02.2023r. podpisano umowę leasingu finansowego z BPS Leasing SA na kwotę 56 tys. zł
- 5) W dniu 24.02.2023r. podpisano umowę leasingu finansowego z BPS Leasing SA na kwotę 104 tys. zł
- 6) W dniu 02.01.2023r. ATAL S.A. otrzymała zawiadomienie od Juroszek Holding Sp. z o.o. o nabyciu w dniu
 - 28.12.2022r. 17 sztuk akcji ATAL S.A.
 - 29.12.2022r. 103 sztuk akcji ATAL S.A.
 - 30.12.2022r. 6.507 sztuk akcji ATAL S.A.

Na dzień 30.12.2022r. rozliczono na rachunku papierów wartościowych Juroszek Holding Sp. z o.o. 17 sztuk akcji ATAL S.A., na dzień 02.01.2023r. rozliczono kolejne 103 sztuki akcji ATAL S.A., natomiast w dniu 03.01.2023r. rozliczono pozostałe 6.507 sztuk akcji ATAL S.A.

W dniu 13.01.2023r. ATAL S.A. otrzymała zawiadomienie od Juroszek Holding Sp. z o.o. o nabyciu w dniu 12.01.2023r. 21.817 sztuk akcji ATAL S.A.

W wyniku tych nabyć aktualna na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego struktura akcjonariatu ATAL S.A. kształtuje się następująco:

| Akcjonariusze : | ilość akcji w sztukach | % kapitału | Liczba głosów na WZA | % głosów na WZA |
|-----------------------------|------------------------|----------------|----------------------|-----------------|
| Juroszek Holding Sp. z o.o. | 31 965 418 | 82,57% | 33 465 418 | 83,22% |
| Pozostali | 6 749 192 | 17,43% | 6 749 192 | 16,78% |
| | 38 714 610 | 100,00% | 40 214 610 | 100,00% |

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: 31.12.2022 4,6899 zł/EUR, 31.12.2021 4,5994 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 – 31.12.2022 4,6883 zł/EUR, 01.01 – 31.12.2021 4,5775 zł/EUR

| WYBRANE DANE FINANSOWE (tys. zł/EUR) | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | |
|--|------------|---------|------------|---------|
| | zł | EUR | zł | EUR |
| Sprawozdanie z całkowitych dochodów | | | | |
| I. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 1 657 584 | 353 558 | 1 649 563 | 360 363 |
| II. Zysk/strata z działalności operacyjnej | 414 666 | 88 447 | 376 858 | 82 328 |
| III. Zysk/strata brutto | 441 478 | 94 166 | 410 309 | 89 636 |
| IV. Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy | 357 058 | 76 159 | 332 879 | 72 721 |
| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych | | | | |
| V. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej | 211 721 | 45 159 | 677 214 | 147 944 |
| VI. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej | 16 089 | 3 432 | 44 204 | 9 657 |
| VII. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej | -334 635 | -71 377 | -430 211 | -93 984 |
| VIII. Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych | -106 825 | -22 785 | 291 207 | 63 617 |

| | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | |
|---|------------|-----------|------------|-----------|
| | zł | EUR | zł | EUR |
| Sprawozdanie z sytuacji finansowej | | | | |
| IX. AKTYWA RAZEM | 3 156 097 | 672 956 | 3 123 554 | 679 122 |
| X. Aktywa trwałe | 208 188 | 44 391 | 201 347 | 43 777 |
| XI. Aktywa obrotowe | 2 947 909 | 628 565 | 2 922 207 | 635 345 |
| XII. ZOBOWIĄZANIA | 1 890 678 | 403 138 | 1 982 960 | 431 134 |
| XIII. Zobowiązania długoterminowe | 589 009 | 125 591 | 880 285 | 191 391 |
| XIV. Zobowiązania krótkoterminowe | 1 301 669 | 277 547 | 1 102 675 | 239 743 |
| XV. Kapitał własny | 1 265 419 | 269 818 | 1 140 594 | 247 988 |
| XVI. Kapitał podstawowy | 193 573 | 41 274 | 193 573 | 42 087 |
| Pozostałe dane | | | | |
| XVII. Średnia ważona liczba akcji zwykłych | 38 715,00 | 38 715,00 | 38 715,00 | 38 715,00 |
| XVIII. Zysk netto podstawowy na 1 akcję (w zł/EUR) | 9,22 | 1,97 | 8,60 | 1,88 |
| XIX. Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) | 38 715,00 | 38 715,00 | 38 715,00 | 38 715,00 |
| XX. Zysk netto rozwodniony na 1 akcję (w zł/EUR) | 9,22 | 1,97 | 8,60 | 1,88 |



39. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 22 marca 2023 roku.

Cieszyn, 22 marca 2023 roku

Zbigniew Juroszek
Prezes Zarządu

Mateusz Bromboszcz
Wiceprezes Zarządu

Angelika Kliś
Członek Zarządu

Urszula Juroszek
Członek Zarządu
ds. Kadrowo-Płacowych

Andrzej Biedronka-Tetla
Członek Zarządu
ds. Finansowych

Aleksandra Michalska
Główny Księgowy