



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ATAL S.A.

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku



OGÓLNOPOLSKI
DEWELOPER

Spis treści

Spis treści	2
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	10
1. Informacje ogólne	10
2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	12
3. Stosowane zasady rachunkowości	15
4. Rzeczowe aktywa trwałe	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. Połączenie jednostek gospodarczych	39
9. Pożyczki udzielone	39
10. Zapasy	39
11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	40
12. Pochodne instrumenty finansowe	42
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	42
14. Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej	44
15. Kapitał podstawowy	45
16. Kapitały rezerwowe, zapasowe, kapitały rezerwowe z aktualizacji wyceny	47
17. Rezerwy	48
18. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	49
19. Leasing	53
20. Pozostałe zobowiązania finansowe	54
21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	55
22. Otrzymane zaliczki na dostawy	55
23. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	56
24. Koszty rodzajowe	58
25. Pozostałe przychody i koszty	59
26. Przychody i koszty finansowe	60
27. Podatek dochodowy	60
28. Zysk przypadający na jedną akcję	64
29. Dywidendy	65
30. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	65
31. Transakcje z podmiotami powiązanymi	67
32. Świadczenia pracownicze	69
33. Instrumenty finansowe	69
34. Umowy gwarancji finansowej oraz zobowiązania warunkowe	75
35. Udział udziałów niekontrolujących w działaniach grupy i przepływy pieniężne	76
36. Wynagrodzenia biegłego rewidenta	78
37. Zarządzanie kapitałem	78
38. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	79
39. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	80
40. Zatwierdzenie do publikacji	81

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	stan na dzień: 31.12.2022	stan na dzień: 31.12.2021
Aktywa trwałe		202 030	203 002
Rzeczowe aktywa trwałe	4	13 830	13 422
Nieruchomości inwestycyjne	5	72 854	68 988
Wartości niematerialne	6,7	64 026	63 475
Długoterminowe pożyczki i należności		-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		447	556
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27	50 873	56 561
Aktywa obrotowe		2 976 051	2 912 468
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		2 976 051	2 912 468
Zapasy	10	2 494 816	2 323 594
Należności z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne należności krótkoterminowe	11	80 883	93 928
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pozostałe aktywa finansowe	12	1 892	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	398 460	494 946
- w tym środki na rachunkach powierniczych	13	103 719	112 711
AKTYWA RAZEM		3 178 081	3 115 470
PASYWA	Nota	stan na dzień: 31.12.2022	stan na dzień: 31.12.2021
Kapitał własny		1 301 742	1 165 691
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki dominującej		1 301 742	1 165 691
Kapitał podstawowy	15	193 573	193 573
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		106 549	106 549
Kapitały rezerwowe i zapasowe	16	614 851	514 164
Zyski zatrzymane:		386 769	351 405
Udziały niedające kontroli		-	-
ZOBOWIĄZANIA		1 876 339	1 949 779
Zobowiązania długoterminowe		607 490	893 527
Rezerwy długoterminowe		8 931	13 428
Rezerwy	17	8 790	13 278
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	141	150
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27	99 390	91 827
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	14,18	179 142	-
Leasing	14,19	222 928	228 274
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	14,20	-	371 621
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	21	32 580	36 714
Otrzymane zaliczki na dostawy	22	64 519	151 663
Zobowiązania krótkoterminowe		1 268 849	1 056 252
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży		1 268 849	1 056 252
Rezerwy bieżące		10 544	9 892
Inne rezerwy	17	9 257	8 622
Rezerwy bieżące z tytułu świadczeń pracowniczych	32	1 287	1 270
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	32	3 380	2 886
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	14,18	-	45 120
Leasing krótkoterminowy	14,19	4 109	4 148
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	14,20	383 621	202 570



Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne zobowiązania krótkoterminowe	21	123 395	117 593
Otrzymane zaliczki na dostawy	22	682 573	633 835
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		61 227	40 208
PASYWA RAZEM		3 178 081	3 115 470

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY	Nota	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	23	1 657 823	1 679 193
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	24	1 187 528	1 225 735
Zysk/strata brutto ze sprzedaży		470 295	453 458
Koszty sprzedaży	24	16 963	15 955
Koszty ogólnego zarządu		24 774	21 498
Pozostałe przychody operacyjne	25	11 454	6 578
Pozostałe koszty operacyjne	25	3 967	5 550
Zysk/strata z działalności operacyjnej		436 045	417 033
Przychody finansowe	26	30 521	6 457
Koszty finansowe	26	3 606	7 001
Zysk/strata brutto		462 960	416 489
Podatek dochodowy	27	94 716	85 300
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej		368 244	331 189
Działalność zaniechana			
Zysk/strata za rok obrotowy na działalności zaniechanej		-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy		368 244	331 189
Zysk/ strata netto przypadający/a na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		368 244	331 162
Udziały niedające kontroli		-	27
Pozostałe dochody całkowite		57	37
Pozostałe dochody całkowite przed opodatkowaniem		71	46
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, przed opodatkowaniem (Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego)		71	46
Zyski/straty aktuarialne		71	46
Podatek dochodowy związany ze składnikami innych całkowitych dochodów, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty	27	14	9
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, przed opodatkowaniem (Pozycje przenoszone do wyniku finansowego)		-	-
Dochody całkowite razem		368 301	331 226
Dochody całkowite przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		368 301	331 199
Udziały niedające kontroli		-	27
Zysk / strata na jedną akcję w zł:			
Z działalności kontynuowanej			
Podstawowy	28	9,51	8,55
Rozwodniony	28	9,51	8,55
Z działalności zaniechanej			
Podstawowy		0,00	0,00
Rozwodniony		0,00	0,00
Z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
Podstawowy	28	9,51	8,55
Rozwodniony	28	9,51	8,55

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny ogółem
Nota	15		16				
Saldo na początek okresu przed przekształceniem	193 573	106 549	514 164	351 405	1 165 691	-	1 165 691
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)	193 573	106 549	514 164	351 405	1 165 691	-	1 165 691
Zwiększenie/zmniejszenie wartości kapitału własnego	-	-	100 687	35 364	136 051	-	136 051
Dochody całkowite razem	-	-	57	368 244	368 301	-	368 301
Inne całkowite dochody	-	-	57	-	57	-	57
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	368 244	368 244	-	368 244
Dywidendy	-	-	-	232 288	232 288	-	232 288
Zmiana struktury grupy kapitałowej	-	-	38	-	38	-	38
Podział wyniku finansowego – przeznaczenie na kapitał	-	-	100 592	-100 592	-	-	-
Saldo na koniec okresu	193 573	106 549	614 851	386 769	1 301 742	-	1 301 742

01.01.2021 31.12.2021		Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego	Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny ogółem
	Nota	15		16				
Saldo na początek okresu przed przekształceniem		193 573	106 549	485 769	170 275	956 166	-27	956 139
Zmiany zasad polityki rachunkowości		-	-	-	-4 351	-4 351	-	-4 351
Inne		-	-	-	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)		193 573	106 549	485 769	165 924	951 815	-27	951 788
Zwiększenie/zmniejszenie wartości kapitału własnego		-	-	28 395	185 481	213 876	27	213 903
Dochody całkowite razem		-	-	37	331 162	331 199	27	331 226
Inne całkowite dochody		-	-	37	-	37	-	37
Zysk/ strata za rok obrotowy		-	-	-	331 162	331 162	27	331 189
Dywidendy		-	-	-	117 305	117 305	-	117 305
Zmiana struktury grupy kapitałowej		-	-	-36	18	-18	-	-18
Podział wyniku finansowego – przeznaczenie na kapitał		-	-	28 394	-28 394	-	-	-
Saldo na koniec okresu		193 573	106 549	514 164	351 405	1 165 691	-	1 165 691

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

METODA POŚREDNIA	Nota	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ strata		368 244	331 189
Korekty o pozycje:		-85 736	389 973
Korekty wynikające z obciążeń z tytułu podatku dochodowego		94 716	85 300
Amortyzacja		3 044	3 018
Straty/zyski z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		-3 866	754
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych		3 335	-
Koszty z tytułu odsetek		2 366	3 330
Przychody z tytułu odsetek		19 735	164
Przychody z tytułu dywidend		-	-
Zysk/ strata z tytułu działalności inwestycyjnej		15	299
Zmiana stanu rezerw		-3 858	3 746
Zmiana stanu zapasów		-139 330	108 093
Zmiana stanu należności		14 179	-57 397
Zmiana stanu innych aktywów		-370	63
Zmiana stanu zobowiązań		-36 232	242 931
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności		282 508	721 162
Zapłacony/ zwrócony podatek dochodowy		60 461	33 237
Inne korekty		101	-3 950
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		222 148	683 975
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		153	153
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Wydatki na nabycie podmiotów zależnych		-	-
Wpływy ze sprzedaży podmiotów zależnych		-	10
Otrzymane odsetki		17 761	78
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		16 042	-719
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z emisji akcji		-	-
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	3 804	6 258
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom/udziałowcom posiadającym udziały niedające kontroli	29	232 288	117 305
Zapłacone odsetki		28 465	29 139
Inne wydatki		-	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		-334 676	-430 252
Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów		-96 486	253 004
Środków pieniężnych przed skutkami zmian kursów wymiany			
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		-96 486	253 004
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na początek okresu		494 946	241 942
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na koniec okresu	13	398 460	494 946
<i>W tym o ograniczonej możliwości dysponowania</i>		106 596	112 821

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne

Jednostką sprawozdawczą jest ATAL S.A. Spółka sporządzająca Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe w imieniu Grupy. (Spółka Akcyjna,).

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

1.1. Siedziba

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

Działalność gospodarcza Grupy jest prowadzona na terenie całej Polski w następujących miejscowościach: Cieszyn, Wrocław, Aglomeracja Śląska, Kraków, Warszawa, Łódź i Piotrków Trybunalski, Trójmiasto wraz z Redą, Poznań.

- Cieszyn, ul. Stawowa 27 – siedziba Spółki dominującej oraz podmiotów powiązanych i zależnych,
- Wrocław, Kraków, Cieszyn – wynajem powierzchni i obiektów należących do Spółki dominującej,
- Aglomeracja Śląska, Kraków, Warszawa, Wrocław, Łódź i Piotrków Trybunalski, Trójmiasto i Reda, Poznań – produkcja budowlana/sprzedaż mieszkań,

1.2. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

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

1.3. Numery identyfikacyjne

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

1.4. Podstawowy przedmiot działalności

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

Szerszy opis działalności prowadzonej przez Grupę Kapitałową został przedstawiony w notce nr 30 dotyczącej segmentów operacyjnych.

1.5. Czas działalności Spółki

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

1.6. Okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym i porównywalne dane finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku. Sprawozdania finansowe wszystkich jednostek podporządkowanych sporządzone zostały za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej, przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości.

1.7. Skład osobowy Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Organem uprawnionym do reprezentowania Spółki dominującej jest Zarząd. W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego 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 Spółki dominującej: 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 dominującej jest Rada Nadzorcza w składzie:

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

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

1.8. Struktura akcjonariatu

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

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosów
JUROSZEK HOLDING Sp. z o.o.*	ul. Porcelanowa 10, Katowice	31 936 991	82,49	83,15
Pozostali		6 777 619	17,51	16,85

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

1.9. Sprawozdanie finansowe zawierające dane łączne

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku w skład Grupy nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe, dlatego Spółka nie sporządzała łącznego sprawozdania finansowego.

1.10. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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

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

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Zakres działalności	Udział w kapitale (bezpośrednio i pośrednio)	
			31.12.2022	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	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 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku oraz w okresach wcześniejszych Grupa posiadała udziały

w spółce stowarzyszonej ATAL Development GmbH. Na dzień 31 grudnia 2022 roku wysokość udziałów wynosiła 49%.

Grupa nie posiadała udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

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

1.11. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

2.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2022 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy:

- 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

- 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ Grupa 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 Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego 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 niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej skonsolidowane 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.

Grupa szacuje, że zmiana nie wpłynie na jej skonsolidowane 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 Grupa stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej skonsolidowane 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 wystandaryzowanych zapisów skopiowanych z MSSF oraz oczekuje, że podstawa wyceny instrumentów finansowych jest istotną informacją.

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

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

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

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

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej skonsolidowane 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 odroczony podatek dochodowy nawet wówczas, gdy transakcja nie wynika z połączenia, ani nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy. Oznacza to konieczność ujmowania aktywów i rezerwy na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji. Nie została zmieniona zasada mówiąca o tym, że aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje się, jeśli kompensacie podlegają aktywa i zobowiązania z tytułu podatku bieżącego.

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

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

- Zmiana MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”

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

Grupa szacuje, że zmiana nie wpłynie na jej skonsolidowane 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.

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

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

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

3. Stosowane zasady rachunkowości

3.1. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

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

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

3.2. Wpływ konfliktu na Ukrainie

Na działalność Grupy 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 kierowników 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 Grupy, choć powyżej wskazane ryzyka miały największą siłę oddziaływania w początkowej fazie wojny w Ukrainie. Rozwój sytuacji jest i będzie przez Zarząd spółki dominującej na bieżąco monitorowany.

3.3. Podstawa sporządzenia

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

3.4. Prezentacja sprawozdań finansowych

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

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

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

3.5. Segmenty operacyjne

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

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

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

3.6. Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

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

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną. Na dzień 31 grudnia 2022 roku nie dokonano wyłączeń spółek z konsolidacji.

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

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

- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

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

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

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

3.7. 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 zidentyfikowane są aktywa i zobowiązania, bez względu na to czy były one ujawniane w sprawozdaniu finansowym przejmowanej jednostki przed przejęciem.

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

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

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

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

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

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

3.8. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

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

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

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

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

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

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

3.9. Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

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

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

3.10. 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.

3.11. 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).

3.12. Wartości niematerialne

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

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

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

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

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

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

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

3.13. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

3.14. Leasing

Grupa jako leasingobiorca

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

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

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

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

Grupa jako leasingobiorca

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

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

3.15. 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.

3.16. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

3.17. Instrumenty finansowe

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Do tej kategorii zaliczane są:

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

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

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe

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

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

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

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

3.18. Zapasy

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

- Materiały – elementy składowane w miejscach magazynowania przeznaczone do wykorzystania w procesach produkcyjnych, zwłaszcza do zużycia w działalności budowlanej,
- Produkcja w toku – obejmuje koszty niezakończonych projektów deweloperskich, w tym gruntów, oraz składowane na terenach budów składniki zapasów o ogólnym przeznaczeniu, niskim stopniu przetworzenia, które mogą w prosty sposób oraz bez ponoszenia istotnych kosztów zostać wykorzystane

dla innych kontraktów lub sprzedane (w przypadku, gdy okażą się niepotrzebne do realizacji danego kontraktu),

- Towary – składniki zapasów nabyte w celu ich odsprzedaży,
- Wyroby gotowe – wyroby własnej produkcji, których proces przerobu został całkowicie zakończony oraz mieszkania, lokale użytkowe oraz budowle gotowe do sprzedaży.

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

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

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

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

3.19. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

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

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

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

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

3.20. Kapitał własny

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

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

Pozostałe kapitały obejmują:

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

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

3.21. Świadczenia pracownicze

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

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

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

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

Odprawy emerytalne i rentowe

Zgodnie z systemami wynagradzania obowiązującymi w Grupie pracownicy Spółek Grupy mają prawo do odpraw emerytalnych i rentowych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników.

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

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

Grupa nie tworzy odrębnego funduszu gromadzącego wpłaty na przyszłe świadczenia.

3.22. Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

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

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

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

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

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

Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Jednakże wartość tego aktywa nie może 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego w notce nr 34.

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

3.23. Rozliczenia międzyokresowe

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

3.24. Przychody ze sprzedaży

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

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

Identyfikacja umowy z klientem

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

Ustalenie ceny transakcyjnej

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

- Komponenty finansowania - na podstawie zawartych umów przedwstępnych oraz deweloperskich na poczet sprzedaży lokali klienci dokonują wpłat w ustalonych harmonogramach terminach. Na moment przekazania kontroli Grupa posiada 100% wpłat. Płatność z góry nie oznacza komponentu finansowego,

gdyż nie chodzi o finansowanie się, tylko o zabezpieczenie ryzyka kredytowego klienta. W związku z powyższym umowy nie zawierają komponentów finansowania

- Gwarancje - gwarancje udzielone przez Grupę na sprzedane produkty/usługi ujmowane są zgodnie z MSR 37, ponieważ ich warunki odzwierciedlają wyłącznie zapewnienie, że produkty/usługi dostarczane przez Grupę będą działać zgodnie z zamierzeniem stron, wyrażonym w ustalonej specyfikacji. Gwarancje nie są odrębnym obowiązkiem Grupy. Grupa udziela gwarancji na sprzedawane lokale na zasadach wynikających z przepisów prawa

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

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

Sprzedaż towarów i produktów

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

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

Grupa nie ponosi istotnych dodatkowych kosztów doprowadzenia do zawarcia umowy.

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

3.25. Koszty operacyjne

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

3.26. Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

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

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów

i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

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

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

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

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

Polskie przepisy prawa podatkowego dotyczące między innymi rozliczeń w obszarze podatku od towarów i usług, podatku dochodowego czy też ubezpieczeń społecznych podlegają częstym modyfikacjom. Zmiany dotyczą nie tylko brzmienia poszczególnych regulacji, lecz również sposobu dokonywania ich wykładni przez organy podatkowe i sądy administracyjne. Na uwagę zasługuje dodatkowo również kwestia coraz częstszego posługiwania się przez ustawodawcę niejednoznacznymi pojęciami i nieostryimi definicjami, które finalnie mają fundamentalne znaczenie dla stosowania poszczególnych regulacji. Elementy te prowadzą w praktyce do daleko idących trudności w stosowaniu regulacji prawa podatkowego, w szczególności niejednokrotnie braku możliwości uzyskania zarówno ze strony organów podatkowych, jak i doradców podatkowych jednoznacznych wytycznych co do sposobu postępowania, który zapewniłby pewność co do poprawności dokonywanych rozliczeń podatkowych. Rozliczenia podatkowe pozostają przy tym jednym z obszarów, które mogą być przedmiotem kontroli organów państwa, które to uprawnione są do nakładania kar i grzywien, a ewentualne dodatkowe zobowiązania podatkowe powstałe w ocenie takich organów kontrolnych muszą być uregulowane wraz z odsetkami. Dodatkowym czynnikiem zwiększającym poziom niepewności co do dokonywanych rozliczeń podatkowych są obowiązujące od 15 lipca 2016 r. przepisy Ordynacji Podatkowej wprowadzające do polskiego systemu prawa Ogólną Klauzulę Zapobiegającą Nadużyciom (tzw. klauzula GAAR). Istotą tych regulacji pozostaje przyznanie organom podatkowym uprawnienia do oceny, czy dana czynność gospodarcza jest realizowana przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisu ustawy podatkowej. Wskazane czynniki powodują, iż finalnie ustalenie ostatecznego poziomu zobowiązań podatkowych w niektórych sytuacjach może być uzależnione od subiektywnej oceny danego zdarzenia na tle ogólnych i nieprecyzyjnych zapisów w prawie podatkowych. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu podatkowego.

3.27. Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31 grudnia 2022 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści

ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notcie nr 4.

Odpisy aktualizujące wartość należności

Grupa przyjęła następujące szacunki dla dokonania odpisów aktualizujących należności handlowych:

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

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

Rezerwy

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

Grupa 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 spółek Grupy zatwierdzonych przez Zarząd Spółki dominującej. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że spółki Grupy osiągną dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

Okres leasingu

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

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

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

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

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

Środki pieniężne na rachunkach powierniczych

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.28. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

Nie wystąpiły błędy wymagające korekty.

4. Rzeczowe aktywa trwałe

za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022								
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów	Prawo do użytkowania powierzchni biurowych	Budynki i budowle	Maszyny i Urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	68	11 500	2 711	885	4 842	2 235	47	22 288
Zwiększenia	-	1 140	324	576	1 153	135	1	3 329
nabycie	-	-	277	576	-	135	1	989
przemieszczenia wewnętrzne	-	-	47	-	-	-	-	47
Inne	-	1 140	-	-	1 153	-	-	2 293
Zmniejszenia	-	37	191	66	524	346	47	1 211
zbycie	-	-	191	16	524	330	-	1 061
inne	-	37	-	50	-	16	47	150
Wartość brutto na koniec okresu	68	12 603	2 844	1 395	5 471	2 024	1	24 406
Wartość umorzenia na początek okresu	0	2 724	905	387	2 848	2 002	-	8 866
amortyzacja za okres	-	1 752	136	111	626	88	-	2 713
zmniejszenia	-	-	122	66	524	291	-	1 003
Wartość umorzenia na koniec okresu	0	4 476	919	432	2 950	1 799	-	10 576
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	0	4 476	919	432	2 950	1 799	-	10 576
Wartość netto na koniec okresu	68	8 127	1 925	963	2 521	225	1	13 830

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

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

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 Grupy.

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
<i>nabycie</i>	-	-
<i>przeszacowania do wartości godziwej</i>	1 985	218
<i>Inne</i>	3 153	-
Zmniejszenia	1 272	972
<i>przeszacowania do wartości godziwej</i>	1 272	972
<i>zbycie</i>	-	-
<i>inne</i>	-	-
Przemieszczenia wewnętrzne(+/-)	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	72 854	68 988
Wartość netto na koniec okresu	72 854	68 988

Jednostka Dominująca podjęła decyzję o zmianie sposobu użytkowania wybudowanych lokali, dla których podpisano umowy najmu poprzez ich przeniesienie z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych. Ze względu na krótki okres pomiędzy zakończeniem budowy a przeniesieniem zapasu do nieruchomości inwestycyjnych wartość godziwa reklasyfikowanych z zapasów nieruchomości inwestycyjnych była równa wartości zapasu i wyniosła w 2022 roku 3 153 tys. zł, w 2021 roku takiej zmiany użytkowania było.

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

PRZYCHODY I KOSZTY DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	01.01.2022 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

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Wartość godziwa wszystkich pozostałych nieruchomości inwestycyjnych została ustalona na podstawie wycen niezależnych rzeczoznawców sporządzonych na 31 grudnia 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 Grupy. Wysokość zabezpieczenia na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiła 72,8 mln zł.

6. Wartości niematerialne

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

za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022				
WARTOŚCI NIEMATERIALNE	Nabyte wartości niematerialne			Razem
	Patenty, znaki firmowe	Licencje i programy komputerowe	Wartość firmy	
Wartość brutto na początek okresu	6 551	1 465	56 508	64 524
Zwiększenia	-	882	-	882
<i>nabycie</i>	-	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

za okres: od 01.01.2021 do 31.12.2021				
WARTOŚCI NIEMATERIALNE	Nabyte wartości niematerialne			Razem
	Patenty, znaki firmowe	Licencje i programy komputerowe	Wartość firmy	
Wartość brutto na początek okresu	6 551	1 029	56 508	64 088
Zwiększenia	-	436	-	436
<i>nabycie</i>	-	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
Zmniejszenia	-	-	-	-
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 jednostka dominująca zobowiązana jest do przeprowadzenia corocznie testu na utratę wartości godziwej wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania. Nieokreślony okres użytkowania Grupa uzasadnia faktem, iż odnotowuje regularny wzrost sprzedaży, planuje dalszy rozwój, a wartości niematerialne tj. wartość firmy i znak towarowy „ATAL” są ściśle związane z funkcjonowaniem Grupy.

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

Test został sporządzony na dzień 31 grudnia 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 obarczone 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.

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

Oszacowana wartość użytkowa ośrodka wypracowującego środki pieniężne (CGU) ATAL to jest znaku towarowego ATAL oraz pozycji „wartość firmy” określona zgodnie z MSR 36 wynosi 1 670 605 tys. zł. Wartość bilansowa znaku towarowego ATAL to 6 551 tys. zł, a „wartości firmy” 56 508 tys. zł zatem na dzień 31 grudnia 2022 roku nie stwierdzono utraty wartości.

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

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

WARTOŚĆ BILANSOWA WARTOŚCI FIRMY I WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH O NIEOKREŚLONYM OKRESIE UŻYTKOWANIA				
Nazwa jednostki	Wartość bilansowa wartości firmy	Wartość bilansowa wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania – znak towarowy ATAL		
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
ATAL S.A.	56 508	56 508	6 551	6 551
Razem	56 508	56 508	6 551	6 551

8. Połączenie jednostek gospodarczych

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych.

9. Pożyczki udzielone

Grupa nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy.

10. Zapasy

stan na dzień: 31.12.2022					
ZAPASY	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Wycena według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	39	2 249 785	263 968	951	2 514 743
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na początek okresu	9	-	18 123	-	18 132
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	-	19 918	-	19 927
Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie	-	-	1 175 429	707	1 176 136
Wartość bilansowa zapasów	30	2 249 785	244 050	951	2 494 816
Wartość zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	-	-	-	-	-
w tym część długoterminowa	-	-	-	-	-

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

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	28 723	707	418 608
Katowice	-	441 909	26 987	-	468 896
Kraków	-	211 137	48 522	9	259 668
Łódź	-	261 579	19 402	-	280 981
Warszawa	-	158 187	8 208	-	166 395
Wrocław	-	533 738	105 912	235	639 885
Poznań	30	254 057	6 296	-	260 383
Wartość bilansowa zapasów	30	2 249 785	244 050	951	2 494 816

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

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
<i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów pozostałych	28 906	65 530
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-994	-2 933
Należności z tytułu dostaw i usług netto	27 912	62 597
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	28 453	63 023
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	32 487	21 326
Przedpłaty i zaliczki	18 006	8 621
Rozliczenia międzyokresowe	643	526
Pozostałe należności niefinansowe	1 294	432
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-	-
Należności niefinansowe	52 430	30 905
Należności krótkoterminowe razem	80 883	93 928

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	2 933	2 434
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	715	522
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-2 654	-23
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu	994	2 933

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW ROBÓT I USŁUG	Wartość brutto 31.12.2022	Odpis aktualizujący 31.12.2022	Wartość brutto 31.12.2021	Odpis aktualizujący 31.12.2021
terminowe	24 155	23	57 671	145
Przeterminowane do 3 m-cy	2 716	306	5 500	297
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	28 976	994	66 022	2 933

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

12. Pochodne instrumenty finansowe

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

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, zatem wszystkie instrumenty pochodne, pomimo iż od strony ekonomicznej zabezpieczają Grupę 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	Nominat 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					
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	199 850	42 931
Lokaty krótkoterminowe	92 027	339 304
Inne – środki na MRP	106 583	112 711
Razem, w tym:	398 460	494 946
-środki pieniężne w banku i w kasie, które nie są dostępne do użytku przez grupę	106 596	112 821
w tym środki na MRP	106 583	112 711
w tym środki na rachunkach VAT	13	110

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY WYKAZANE W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Środki pieniężne w banku i w kasie	199 850	42 931
Lokaty krótkoterminowe	92 027	339 304
Inne – środki na MRP	106 583	112 711
Razem	398 460	494 946

Kwota niewykorzystanych limitów kredytowych dostępnych dla potrzeb przyszłej działalności operacyjnej wynosi: na dzień 31 grudnia 2022 roku 114 000 tys. zł w rachunkach bieżących oraz 245 000 tys. zł w rachunkach kredytowych (na dzień 31 grudnia 2020 roku 114 000 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	0	789 800

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

*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	Uprzywilejowane nie co do ilości głosów: 1 akcja = 2 głosy	brak	1 500 000	7 500	22.08.2006	22.08.2006
Akcje serii B	zwykłe	brak	brak	13 604 600	68 023	30.11.2006	30.11.2006
Akcje serii C	zwykłe	brak	brak	17 110 000	85 550	22.06.2011	22.06.2011
Akcje serii D	zwykłe	brak	brak	10	0	30.05.2014	30.05.2014
Akcje serii E	zwykłe	brak	brak	6 500 000	32 500	23.06.2015	15.06.2015
Liczba akcji , razem				38 714 610	193 573		
Kapitał zakładowy , razem					193 573		
<i>Wartość nominalna jednej akcji wynosi</i>					5,00		

Akcjonariusze :	ilość akcji w sztukach	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Juroszek Holding Sp. z o.o.	31 936 991*	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	Uprzywilejowane nie co do ilości głosów: 1 akcja = 2 głosy	brak	1 500 000	7 500	22.08.2006	22.08.2006
Akcje serii B	zwykłe	brak	brak	13 604 600	68 023	30.11.2006	30.11.2006
Akcje serii C	zwykłe	brak	brak	17 110 000	85 550	22.06.2011	22.06.2011
Akcje serii D	zwykłe	brak	brak	10	0	30.05.2014	30.05.2014
Akcje serii E	zwykłe	brak	brak	6 500 000	32 500	23.06.2015	15.06.2015
Liczba akcji , razem				38 714 610	193 573		
Kapitał zakładowy , razem					193 573		
<i>Wartość nominalna jednej akcji wynosi</i>					5,00		

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

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

ZMIANY LICZBY AKCJI	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Akcje zwykłe wyemitowane i w pełni opłacone		
Na początek okresu	37 214 610	37 214 610
- emisja akcji serii E	-	-
Na koniec okresu	37 214 610	37 214 610
Akcje zwykłe wyemitowane i nie w pełni opłacone		
Na początek okresu	-	-
Na koniec okresu	-	-
Akcje własne		
Na początek okresu	-	-
Wykup akcji własnych	-	-
Sprzedaż akcji własnych	-	-
Na koniec okresu	-	-
Akcje uprzywilejowane		
Na początek okresu	1 500 000	1 500 000
Na koniec okresu	1 500 000	1 500 000

KAPITAŁ PODSTAWOWY	stan na dzień: 31.12.2022	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 spółki dominującej ATAL S.A. przez członków Zarządu spółki dominującej i spółek zależnych oraz Rady Nadzorczej spółki dominującej 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 świadczeń emerytalnych	Razem
Saldo na początek okresu	514 105	44	15	514 164
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach(po przekształceniu)	514 105	44	15	514 164
Podział zysku	100 592	-	-	100 592
Zmiana struktury grupy	38	-	-	38
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	-	-	71	71
Inne	-	-	-	-
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	-14	-14
Saldo na koniec okresu	614 735	44	72	614 851

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

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
<i>Krótkoterminowe na początek okresu</i>	<i>3 119</i>	<i>5 503</i>	<i>8 622</i>
<i>Długoterminowe na początek okresu</i>	<i>9 338</i>	<i>3 940</i>	<i>13 278</i>
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
<i>Krótkoterminowe na koniec okresu</i>	<i>3 936</i>	<i>5 321</i>	<i>9 257</i>
<i>Długoterminowe na koniec okresu</i>	<i>8 143</i>	<i>647</i>	<i>8 790</i>

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

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

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	2023-07-21	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	-	-	-	-
PKO BP S.A. (9)	WIBOR 1M + MARŻA	2023-05-31	20 000	zł	-	-	-	-
Razem					-	-	-	-

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

KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI stan na dzień: 31.12.2021								
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	0

Poniżej przedstawiono pozostałe istotne informacje na temat kredytów i pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 31 grudnia 2022 roku:

- (1)** Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki :
 - a. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - b. Hipoteka umowna do kwoty 60,0 mln zł na nieruchomości położonej w Łodzi obj. KW nr LD1M/00364883/6
 - c. 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:
 - a. Kaucje w łącznej wysokości 10,0 mln. zł.
 - b. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. poręczony przez Pana Zbigniewa Juroszek i Panią Urszulę Juroszek, ZJ-Invest Sp. z o.o. wraz z deklaracją wekslową.
 - c. 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.
 - d. Hipoteka umowna do kwoty 29,0 mln zł na nieruchomości położonej w Cieszynie obj. KW nr BB1C/00052380/4.
 - e. 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.
 - f. Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.

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

- (4)** Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty w mBank S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki :
 - a. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - b. Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 30,0 mln zł na nieruchomościach położonych we Wrocławiu obj. KW nr WR1K/00142492/2 i WR1K/00142493/9.
 - c. 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. 26.02.2024r. Udzielony Kredyt jest podzielony na Transze przeznaczone na finansowanie wydatków netto związanych z realizacją poszczególnych Projektów. Na podstawie podpisanej umowy finansowane będą przedsięwzięcia deweloperskie: w 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:
- a. 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.
 - b. Zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy w mBanku S.A. oraz na prawach i wierzytelnościach przysługujących Kredytobiorcy z OMPR kredytowanych Projektów.
 - c. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - d. 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:
- a. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - b. Gwarancja w kwocie 20,0 mln zł udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach Umowy portfelowej linii gwarancyjnej Funduszu Gwarancji Płynnościowych PLG-FGP. Gwarancja zabezpiecza 80 % kwoty kredytu
- (7) Kredyt zaciągnięty w BNP Paribas Bank Polska S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki :
- a. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - b. Zastaw rejestrowy i finansowy do sumy zabezpieczenia 31,5 mln zł na rachunkach kredytobiorcy w banku.
 - c. Hipoteka umowna łączna do kwoty 31,5 mln zł na nieruchomościach położonych w Łodzi obj. KW nr LD1M/00343673/8 oraz KW nr LD1M/00351809/0.
 - d. Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
- (8) Kredyt zaciągnięty w BNP Paribas Bank Polska S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki :
- a. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - b. Zastaw rejestrowy i finansowy do sumy zabezpieczenia 34,5 mln zł na rachunkach kredytobiorcy w banku.
 - c. Hipoteka umowna łączna do kwoty 34,5 mln zł na nieruchomości położonej w Poznaniu obj. KW nr PO1P/00272872/4.
 - d. Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej

(9) Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Atal Construction Sp. z o.o. :

- a. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL Construction Sp. z o.o. wraz z deklaracją wekslową.
- b. Hipoteka umowna do kwoty 30,0 mln zł na nieruchomości będącej własnością ATAL S.A. położonej w Gliwicach obj. KW nr GL1G/00087592/6
- c. Poręczenie na zasadach ogólnych przez Pana Zbigniewa Juroszek
- d. Zastaw rejestrowy i finansowy do sumy zabezpieczenia 30,0 mln zł na rachunkach kredytobiorcy w banku

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 w 2022 roku:

	Wartość bilansowa prawa do użytkowania 31.12.2022	Umorzenie prawa do użytkowania od 01.01 do 31.12.2022	Wartość bilansowa prawa do użytkowania 31.12.2021	Umorzenie prawa do użytkowania 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 ustalane są w wysokości decyzji administracyjnej. Umowa przewiduje możliwości 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 Grupa szacuje przewidywany okres korzystania z umowy. Grupa 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 nocie 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

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

Koszty odsetkowe związane z leasingiem zostały zaprezentowane w nocie 26.

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

20. Pozostałe zobowiązania finansowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE			
Długoterminowe	Termin realizacji	stan na dzień: 31.12.2022	stan na dzień: 31.12.2021
Obligacje seria AS ⁽¹⁾	2023-06-25	-	40 250
Obligacje seria AT ⁽²⁾	2023-06-25	-	92 700
Obligacje seria AX ⁽⁴⁾	2023-04-21	-	119 235
Obligacje seria AY ⁽⁵⁾	2023-10-05	-	119 436
Razem		-	371 621
Krótkoterminowe	Termin realizacji	stan na dzień: 31.12.2022	stan na dzień: 31.12.2021
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 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	32 580	36 714
Inne zobowiązania finansowe		
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	32 580	36 714

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	stan na dzień: 31.12.2022	stan na dzień: 31.12.2021
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług dla jednostek pozostałych	122 739	112 382
Inne zobowiązania finansowe		
Zobowiązania finansowe	122 739	112 382
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	42	4 567
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy		
Zaliczki otrzymane na usługi		
Inne zobowiązania niefinansowe	614	644
Zobowiązania niefinansowe	656	5 211
Zobowiązania krótkoterminowe razem	123 395	117 593

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZALICZEK			
stan na dzień: 31.12.2022			

	Wartość bilansowa na początek okresu	Wartość nominalna na koniec okresu	Wartość bilansowa na koniec okresu
Razem	785 498	755 491	747 092
- w tym część długoterminowa	151 663	72 918	64 519
- 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	556 688	788 988	785 498
- w tym część długoterminowa	51 538	155 153	151 663
- w tym część krótkoterminowa	505 150	633 835	633 835

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	1 665 085
Przychody ze sprzedaży usług	18 349	13 764
Przychody ze sprzedaży towarów	1 355	344
RAZEM	1 657 823	1 679 193

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

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY WG KATEGORII I ICH PRZYPISANIE DO SEGMENTÓW za okres 01.01.2022-31.12.2022			
Kategoria (region)	Segment Działalność deweloperska	Segment Działalność usługi najmu	Ogółem
Cieszyn	87	578	665
Gdańsk (Trójmiasto)	222 419	3 019	225 438
Katowice	144 551	-	144 551
Kraków	411 866	932	412 798
Łódź	164 919	-	164 919
Warszawa	73 285	-	73 285
Wrocław	339 762	6 007	345 769
Poznań	290 260	138	290 398
Pozostałe	-	-	-
RAZEM	1 647 149	10 674	1 657 823

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

Z tytułu zawartych umów na sprzedaż nieruchomości posiadane przez Grupę aktywa w postaci środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych i zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek na dostawy jak również ich rozliczenie w roku 2022 przedstawia się następująco:

	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa		
- środki na rachunkach MRP	106 583	112 711
Zobowiązania		
- otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna)	755 491	788 988
• z tego odniesione w przychód roku następnego (2020)	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, a dla rachunków MRP otwartych od 01.07.2022r. po przeniesieniu własności lokalu mieszkalnego zgodnie z Ustawą z 20.05.2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Wpłaty osób fizycznych dotyczących umów na dostawę lokali mieszkalnych dokonywane są na Mieszkaniowe Rachunki Powiernicze (MRP), do których prowadzenia jest zobowiązana Grupa. Środki te są zwalniane przez bank po weryfikacji poszczególnych etapów danego przedsięwzięcia deweloperskiego – jeśli dla

danej inwestycji jest prowadzony Otwarty MRP lub po przeniesieniu własności – jeśli dla danej inwestycji jest prowadzony Zamknięty MRP. Grupa zasadniczo korzysta z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych. W związku z powyższym środki zgromadzone na MRP nie mogą być wykorzystane przez Grupę na finansowanie inwestycji do czasu ich zwolnienia przez bank. Umowy nie objęte ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego dokonywane są przez klientów na rachunki bankowe Grupy i od razu są wykorzystywane na finansowanie inwestycji. Wszystkie wpłacone środki na poczet umów o sprzedaż nieruchomości, zarówno zgromadzone na MRP jak i zwolnione przez bank i wpłacone bezpośrednio na rachunki Grupy są ewidencjonowane jako zobowiązania w pozycjach „Otrzymane zaliczki na dostawy”. Otrzymane zaliczki, które wpłacane były przez klientów bezpośrednio na rachunki Grupy, lub które zostały już zwolnione z MRP są wykazywane w kwotach netto (bez podatku VAT), natomiast zaliczki, które znajdują się na MRP są wykazywane w wartościach brutto. Przychód z otrzymanych zaliczek netto ewidencjonowany jest w momencie przekazania ryzyk i korzyści.

W tabeli poniżej przedstawiona została łączna kwota ceny transakcyjnej z podpisanych na dzień 31 grudnia 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	1 344 223
następnych	
- w tym do rozliczenia:	
• w roku 2023	1 042 060
• w latach 2024-2026	302 163

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

W Grupie 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	2 713	2 659
Amortyzacja wartości niematerialnych	331	359
Koszty świadczeń pracowniczych	33 522	28 436
Zużycie surowców i materiałów	187 685	156 094
Koszty usług obcych	753 310	941 214
Koszty podatków i opłat	11 003	11 262
Pozostałe koszty	6 381	1 208
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	233 614	121 548
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-
Wartość sprzedanych towarów	706	408
RAZEM	1 229 265	1 263 188
Koszty sprzedaży	16 963	15 955
Koszty ogólnego zarządu	24 774	21 498
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 187 528	1 225 735
RAZEM	1 229 265	1 263 188

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Koszty wynagrodzeń	27 557	23 332
Koszty ubezpieczeń społecznych	5 184	4 419
Inne świadczenia	781	685
RAZEM	33 522	28 436

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
Zysk na okazjonalnym nabyciu	-	-
Refundacje odszkodowania	-	12
Otrzymane darowizny kary odszkodowania	1 301	646
Otrzymane kwoty z wykonawstwa zastępczego	952	525
Otrzymane dofinansowanie COVID	-	66
Przeszacowanie wartości nieruchomości	1 985	218
Sprzedaż infrastruktury	2 853	2 706
Zwrot kosztów sądowych	-	1
Pozostałe	342	512
RAZEM	11 454	6 578

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	791	1 237
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości zapasów	-	-
Przeszacowanie wartości nieruchomości	-	972
Rezerwa na przewidywane straty	-	-
Rezerwy na koszty	2 248	2 414
Koszty postępowania sądowego	284	193
Szkody i odszkodowania, kary	364	113
Darowizny	33	-
Koszt sprzedanego majątku	-	-
Odpisanie udziałów w spółce stowarzyszonej	-	-
Pozostałe	215	324
RAZEM	3 967	5 550

26. Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Przychody z tytułu odsetek	17 833	171
Naliczone odsetki od należności	1 788	373
Naliczone odsetki od aktywów finansowych	1 892	-
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	6 532	4 782
Zyski z tytułu różnic kursowych	1 834	-
Zakończenie leasingu	635	1 115
Dochód ze zbycia aktywów finansowych	-	-
Pozostałe	7	16
Tantiemy	-	-
Dywidendy	-	-
RAZEM	30 521	6 457

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Koszty odsetek, w tym dotyczące:	2 344	4 088
kredytów bankowych	2 073	2 850
pożyczek	-	-
obligacji	31	237
innych zobowiązań	240	1 001
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	658	513
Straty z tytułu różnic kursowych	-	-
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	598	2 381
Pozostałe	6	19
RAZEM	3 606	7 001

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	81 479	66 077
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	81 479	66 077
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
Odroczony podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	13 237	19 223
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące powstania i odwracania się różnic przejściowych	13 237	19 223
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat, w tym:	94 716	85 300
- przypisane działalności kontynuowanej	94 716	85 300
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	-14	-9
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące zysków i strat aktuarialnych z tytułu rezerw na odpisy emerytalne	-14	-9
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	94 702	85 291

GŁÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W ZESTAWIENIU ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Odroczony podatek dochodowy	-14	-9
- aktualizacja wyceny aktywów	-14	-9
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym	-14	-9

UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO PRZED OPODATKOWANIEM Z PODATKIEM DOCHODOWYM WYKAZANYM W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej	462 960	416 489
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności spółek osobowych	-	4 149
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej stanowiący podstawę rozliczenia podatku dochodowego	462 960	412 349
Stawka podatkowa (w%)	19%	19%
Obciążenie podatkowe według zastosowanej stawki podatkowej	87 962	78 345
Zmiana zasad opodatkowania	-	-
Podatki odroczone nie utworzone w latach ubiegłych	108	-
Rozliczone zyski/straty ze spółek osobowych	-	4 919
Zmiana kwalifikacji różnicy przejściowej na trwałą	-	-
Koszty i przychody trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodu i przychodów podatkowych	6 646	2 036
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	94 716	85 300
Efektywna stawka podatkowa	20,46%	20,69%

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

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Pozostałe całkowite dochody	
	stan na dzień: 31.12.2022	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
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego						
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	5 968	5 348	620	184	-	-
Różnica w wycenie projektów deweloperskich	47 879	42 237	5 642	18 854	-	-
Różnica dotycząca wartości niematerialnych i prawnych	1 966	-	1 966	-	-	-
Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji	863	469	394	469	-	-
Różnice kursowe	-	-	-	-21	-	-
Przychody przyszłych okresów	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-3	-	-
Aktywa z tytułu prawa do używania	42 714	43 773	-1 059	15 495	-	-
Rezerwa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	99 390	91 827	7 563	34 978	-	-

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

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Pozostałe całkowite dochody	
	stan na dzień: 31.12.2022	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
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego						
Różnica dotycząca wartości niematerialnych i prawnych	-	4 214	-4 214	-	-	-
Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji	344	344	-	-1 156	-	-
Odpisy aktualizujące należności	219	551	-332	94	-	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	3 786	3 445	341	257	-	-
Rezerwy na koszty	3 306	3 412	-106	714	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	271	270	15	43	-14	-9
Różnice kursowe	117	-	117	-	-	-
Strata podatkowa do rozliczenia	13	3	10	2	-	-
Pozostałe	37	434	-397	322	-	-
Zobowiązania z tytułu prawa do używania	42 780	43 888	-1 108	15 479	-	-
Aktywa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	50 873	56 561	- 5 674	15 755	-14	-9

28. Zysk przypadający na jedną akcję

SKONSOLIDOWANY ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Skonsolidowany zysk netto za okres sprawozdawczy przypadający na:	368 244	331 189
Akcjonariuszy Jednostki Dominującej	368 244	331 162
Udziały niedające kontroli	-	27

Skonsolidowany zysk netto akcjonariuszy zwykłych Jednostki Dominującej (podstawowy)		
Wyszczególnienie	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana
Skonsolidowany zysk/strata netto za okres sprawozdawczy akcjonariuszy Jednostki Dominującej	368 244	331 162

Średnia ważona liczba akcji zwykłych	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
<i>w tysiącach akcji</i>		
Średnioważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	38 715	38 715

Skonsolidowany zysk netto podstawowy na 1 akcję (w złotych)	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	9,51	8,55
na działalności kontynuowanej	9,51	8,55

Skonsolidowany zysk netto akcjonariuszy zwykłych Jednostki Dominującej (rozwodniony)	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana
Skonsolidowany zysk/strata netto Akcjonariuszy zwykłych Jednostki Dominującej (rozwodniony)	368 244	331 162

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
<i>w tysiącach akcji</i>		
Średnioważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu (rozwodniona)	38 715	38 715

Skonsolidowany zysk netto rozwodniony na 1 akcję (w złotych)	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	9,51	8,55
na działalności kontynuowanej	9,51	8,55

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 uchwale terminie

Ponadto wypłacono dywidendy w spółkach zależnych:

- W spółce zależnej ATAL Construction Sp. z o.o. Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w dniu 28 kwietnia 2022 roku o przeznaczeniu zysku netto za rok 2021 w kwocie 113.867,37 zł w całości na wypłatę dywidendy jednemu udziałowcowi jakim jest podmiot dominujący ATAL S.A., co nastąpiło w dniu 5 maja 2022 roku.

30. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

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

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

- segment działalności deweloperskiej
- segment usług najmu

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

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

W okresie sprawozdawczym 2022 roku nie wystąpiły inne zmiany w polityce rachunkowości Grupy w zakresie wyodrębniania segmentów operacyjnych oraz zasad wyceny przychodów, wyników oraz aktywów segmentów, które zostały zaprezentowane w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

Działalność kontynuowana			
SEGMENTY OPERACYJNE	Działalność deweloperska	Działalność usługi najmu	Działalność ogółem
Rok zakończony 31 grudnia 2022			
Przychody ze sprzedaży segmentu sprawozdawczego razem	1 647 149	10 674	1 657 823
w tym:			
- przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	1 647 149	10 674	1 657 823
- przychody uzyskiwane z tytułu transakcji z innymi segmentami operacyjnymi tej samej jednostki			
Zysk/strata z działalności operacyjnej segmentu sprawozdawczego	429 785	6 260	436 045
Stan na dzień 31 grudnia 2022			
Aktywa segmentu sprawozdawczego	3 104 655	73 426	3 178 081
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	1 866 790	9 549	1 876 339

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

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

Przychody osiągnięte przez Grupę 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	1 639 474	1 665 085	
Przychody ze sprzedaży produktów	1 639 474	1 665 085	
Usługi			
- Najem nieruchomości komercyjnych	10 674	6 811	
- Pozostałe	7 675	6 953	
Przychody ze sprzedaży usług	18 349	13 764	
Towary i materiały			
- Grunty i mieszkania	-	-	
- Pozostałe	1 354	344	
Przychody ze sprzedaży towarów	1 354	344	
RAZEM	1 657 823	1 679 193	

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

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

	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Wynik operacyjny segmentów	435 045	417 033
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	436 045	417 033
Przychody finansowe	30 521	6 457
Koszty finansowe (-)	3 606	7 001
Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-
Zysk/strata przed opodatkowaniem	462 960	416 489

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI				
	01.01.2022 31.12.2022		stan na dzień: 31.12.2022	
Strony transakcji	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki dominujące	1 271	969	1	279 071
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	-	2	-	42 149
Pozostałe podmioty z udziałem kluczowych członków kierownictwa	755	1 249	-	5 055
Razem	2 026	2 220	1	326 275

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

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.

Pomiędzy podmiotami powiązanymi występują następujące rodzaje transakcji:

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

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

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

Transakcje z pozostałymi podmiotami z udziałem kluczowych członków kierownictwa dotyczą MJ Investments Sp. z o.o., ZJ Invest Sp. z o.o., STS S.A. oraz 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 ATAL S.A. zaciągnęła pożyczkę w kwocie 28 mln EUR od jednostki dominującej najwyższego szczebla 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 ATAL S.A. zaciągnęła pożyczkę w kwocie 10 mln EUR od jednostki dominującej najwyższego szczebla Juroszek Holding Sp. z o.o., stopa procentowa: EURIBOR 3M + marża w wysokości 1,15%; ostateczny termin spłaty: 21.08.2024r.

W dniu 09.12.2022 r. zawarto aneks zmieniający termin spłaty pożyczki w kwocie 3,8 mln zł. udzielonej przez ATAL S.A. 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 roku 2022 spółki zależne wypłacały dywidendy opisane w nocie nr 29.

WYNAGRODZENIA KLUCZOWYCH CZŁONKÓW KADRY KIEROWNICZEJ	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej	333	262
- Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu	244	173
- Mateusz Bromboszcz – Wiceprezes Zarządu	29	29
- Angelika Kliś – Członek Zarządu	60	60
Wynagrodzenia Zarządów Spółek Zależnych	16	14
- Zbigniew Juroszek - Prezes ATAL Construction Sp. z o.o.	0	0
- Urszula Juroszek - Wiceprezes ATAL Construction Sp. z o.o.	16	14
Razem wynagrodzenia Zarządu w Grupie ATAL	349	276
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej	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 żadnego z kluczowych członków kadry kierowniczej występowały świadczenia z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych oraz świadczeń długoterminowych. Nie występowały świadczenia po okresie zatrudnienia, świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy czy też płatności w formie akcji.

Ponadto Panu Zbigniewowi Juroszek zostały wypłacone odsetki z tytułu objętych obligacji w kwocie 1 914 tys. zł za rok 2022, natomiast w roku 2021 w kwocie 1 515 tys. zł.

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	1 731	1 494	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	1 649	1 392	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 274	1 235	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	13	35	141	150
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	4 667	4 156	141	150

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. Spółki Grupy wypłacają pracownikom kwoty odpraw emerytalnych i rentowych w wysokości określonej przez Kodeks Pracy.

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

Spółki Grupy nie prowadzą programu akcji pracowniczych.

33. Instrumenty finansowe

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

Grupa nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

Grupa nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń.

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

33.1. Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej. W związku z wysoką inflacją i podnoszeniem stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej aktualnie istnieje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych uznając, że ryzyko stopy procentowej jest niewielkie. Niezależnie od obecnej sytuacji Grupa monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości. Poniżej została przedstawiona wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalne możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników. Wpływ na wynik przedstawiony jest przy założeniu, że koszty finansowe nie byłyby aktywowane do

produkcji w toku.

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

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI			
stan na dzień: 31.12.2022			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie w procentach	Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -
Aktywa finansowe	426 983		36 518
Środki pieniężne	398 460	10%	33 666
Pozostałe aktywa finansowe	28 523	10%	2 852
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	558 461		23 139
Środki pieniężne	494 946	10%	16 788
Pozostałe aktywa finansowe	63 515	10%	6 351
Zobowiązania finansowe	851 733		95 856
Kredyty bankowe i pożyczki	45 120	10%	13 693
Zobowiązania z tytułu leasingu	232 422	10%	16 705
Obligacje	574 191	10%	65 458

33.2. Ryzyko walutowe

Na dzień bilansowy Grupa posiadała zobowiązania finansowe z tytułu otrzymanych pożyczek w łącznej kwocie 38 mln EUR. Nie lokowała natomiast 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	88		476
Środki pieniężne w EUR	82	10%	475
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	2 572		5
Środki pieniężne w EUR	2 566	10%	5
Środki pieniężne w USD	6	10%	-
Środki pieniężne w CHF	-	10%	-
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 Grupy na ryzyko walutowe na dzień bilansowy.

33.3. Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2022 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 27 912 tys. zł, w tym 19 244 tys. zł to należności z tytułu sprzedanych lokali, na pokrycie których środki znajdowały się na rachunkach powierniczych oraz 2 774 tys. z tyt. zaliczek na poczet zakupu gruntów. Na dzień 31 grudnia 2021 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 62 597 tys. zł w tym 1 044 tys. zł na rachunkach powierniczych. Analizę wymagalności należności z tytułu dostaw i usług przedstawiono w notce nr 11.

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

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

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

33.4. Ryzyko związane z płynnością

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

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

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

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

	Krótkotermini nowe:		Długotermini nowe:			Przepływy razem przed zdyskonto waniem
	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	508 086	317 105	64 836	22 178	177	912 382
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	633 987	581 850	256 741	34 388	299 273	1 806 239
Stan na 31.12.2021						
Kredyty w rachunku kredytowym	20 000	25 000	-	-	-	45 000
Kredyty w rachunku bieżącym	120	-	-	-	-	120
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	202 570	371 621	-	-	574 191
Leasing	3 494	3 637	13 733	13 025	309 305	343 194
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania	543 671	201 671	179 645	9 437	166	934 590
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	567 285	432 878	564 999	22 462	309 471	1 897 095

33.5. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

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

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

	Kategoria zgodnie z: MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		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		428 764	558 461	428 764	558 461
Środki pieniężne	AZK	398 460	494 946	398 460	494 946
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	28 412	63 515	28 412	63 513
Pozostałe aktywa finansowe	AWGW-O	1 892	-	1 892	-
Zobowiązania finansowe		1 465 174	1 553 901	1 465 174	1 553 901
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	902 411	934 590	902 411	934 590
Kredyty bankowe	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 z tytułu odsetek	Zyski/ (-)straty z tytułu różnic kursowych	Rozwiązanie/ (-)utworzenie odpisów aktualizujących
Aktywa finansowe		20 700	-	1 762
Środki pieniężne	AZK	18 572	-1 375	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	236	-	1 762
Pozostałe aktywa finansowe	AWGW-O	1 892	-	-
Zobowiązania finansowe		2 600	-293	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	4 507	-293	-
Kredyty bankowe	ZZK	-1 888	-	-
Pożyczki otrzymane	ZZK	-	-	-
Obligacje	ZZK	-19	-	-

za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Przychody/ (-)koszty z tytułu odsetek	Zyski/ (-)straty z tytułu różnic kursowych	Rozwiązanie/ (-)utworzenie odpisów aktualizujących
Aktywa finansowe		234	-	-499
Środki pieniężne	AZK	71	1	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	163	-1	-499
Zobowiązania finansowe		-455	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	2 452	-	-
Kredyty bankowe	ZZK	-2 670	-	-
Pożyczki otrzymane	ZZK	-	-	-
Obligacje	ZZK	-237	-	-

34. Umowy gwarancji finansowej oraz zobowiązania warunkowe

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

- 1) W dniu 29 grudnia 2021 roku ustanowiona została hipoteka umowna w kwocie 6,62 mln. zł. (wraz z późniejszymi aneksami) na nieruchomości stanowiącej własność Spółki dominującej oraz cesja praw z umowy ubezpieczenia niniejszej nieruchomości jako zabezpieczenie zobowiązań STS S.A. z siedzibą w Katowicach, która to Spółka nie jest spółką zależną
- 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 30.12.2022r. 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.

Zobowiązania warunkowe nie występują.

35. Udział udziałów niekontrolujących w działaniach grupy i przepływy pieniężne

Nazwa jednostki zależnej	Okres sprawozdawczy zakończony dnia:	ATAL- Constructio n Sp. z o.o. SK	ATAL- Construction Sp. z o.o.	Apartamenty Ostródzka Sp. z o.o.
główne miejsce prowadzenia działalności		Teren kraju - Warszawa	Teren kraju - Cieszyn, Kraków, Warszawa	Teren kraju
proporcja udziałów własnościowych posiadanych przez udziały niekontrolujące	31.12.2022	0%	0%	0%
	31.12.2021	0%	0%	0%
proporcja praw głosów posiadanych przez udziały niekontrolujące	31.12.2022	0%	0%	0%
	31.12.2021	0%	0%	0%
wynik finansowy przypisany udziałom niekontrolującym jednostki zależnej w trakcie okresu sprawozdawczego	31.12.2022	0	0	0
	31.12.2021	0	0	0
łączne udziały niekontrolujące jednostki zależnej na koniec okresu sprawozdawczego	31.12.2022	0	0	0
	31.12.2021	0	0	0
skrócone informacje finansowe na temat jednostki zależnej:				
1. dywidendy wypłacone udziałom niekontrolującym	31.12.2022	0	0	0
	31.12.2021	0	0	0
2. aktywa obrotowe	31.12.2022	3 701	83 503	21 340
	31.12.2021	3 446	73 517	4 913
3. aktywa trwałe	31.12.2022	0	23 492	46
	31.12.2021	0	31 451	20
4. zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2022	19	19 912	13 632
	31.12.2021	24	19 057	3 885
5. zobowiązania długoterminowe	31.12.2022	0	17 901	7 166
	31.12.2021	0	19 301	355
6. przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	31.12.2022	0	156 661	1
	31.12.2021	32 177	188 097	0
7. wynik finansowy i całkowite dochody ogółem	31.12.2022	261	2 694	-105
	31.12.2021	2 685	4 878	-83

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

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

Poniżej zaprezentowano informacje dotyczące jednostek stowarzyszonych indywidualnie istotnych dla Grupy:

Nazwa jednostki stowarzyszonej	Główne miejsce prowadzenia działalności	Charakter relacji z Grupą / rodzaj działalności	Udział w kapitale podstawowym	Udział w prawach głosu	31.12.2022	31.12.2021
					Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
ATAL Development GmbH	Drezno - Niemcy	Budowa i sprzedaż nieruchomości	49%	49%	-14 877 tys. zł	-3 389 tys. zł

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

ATAL Development GmbH		
	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe	72	64
Aktywa obrotowe	205 477	339 951
Aktywa razem	205 549	340 015
Zobowiązania długoterminowe	3 723	222 353
Zobowiązania krótkoterminowe	217 074	121 051
Zobowiązania razem	220 797	343 404
	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	270 973	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-11 861	-2 038
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-11 861	-2 038
Zysk (strata) netto	-11 861	-2 038
Pozostałe całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody	-11 861	-2 038
Dywidendy wypłacone Grupie	-	-

Skumulowana strata ATAL Development GmbH przyczyniła się do powstania ujemnych kapitałów własnych tej spółki, w związku z tym Grupa zaprzestała ujmowania swojego udziału w stratach spółki stowarzyszonej. Wartość udziału Grupy w nieujętych stratach ATAL Development GmbH za 2021 rok wynosi 998 tys. zł, natomiast skumulowana wartość udziału w stratach nieujętych przez Grupę do dnia 31.12.2022 roku wynosi 1 740 tys. zł

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

ATAL Development GmbH		
	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa netto	-15 248	-3 389
Udział Grupy	49%	49%
Wartość bilansowa inwestycji	-7 472	-1 661

Wypłata dywidendy przez ATAL Development GmbH ograniczona jest spełnieniem warunków określonych umową kredytową zawartą z PKO Bank Polski Niederlassung Deutschland, tj. uprzednim uzyskaniem zgody tego Banku na wypłatę dywidendy albo obniżenie kapitału. W 2022 roku Grupa nie uzyskała dywidendy od ATAL Development GmbH, gdyż spółka prowadziła inwestycję deweloperską rozpoczętą w 2019 roku.

Zobowiązania warunkowe Grupy za całość lub część zobowiązań jednostek stowarzyszonych zaprezentowano w nocie nr 34.

Grupa nie posiada inwestycji w jednostkach strukturyzowanych.

36. Wynagrodzenia biegłego rewidenta

Wynagrodzenie za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, przeglądu sprawozdań jednostek zależnych na potrzeby konsolidacji 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 64,5 tys. zł.

Wynagrodzenie za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, badania i przeglądu sprawozdań jednostek zależnych na potrzeby konsolidacji za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku, wyrażenia o nich opinii i sporządzenia raportu z badania wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku wyniosło 130,8 tys. zł.

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

37. Zarządzanie kapitałem

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

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

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

Powyższe cele Grupy pozostają w zgodzie z wymogami narzuconymi przez umowy kredytowe, które zostały szczegółowo przedstawione w nocie nr 18.

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał:		
Kapitał własny	1 301 742	1 165 691
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)	-	-
Kapitał	1 301 742	1 165 691
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	1 301 742	1 165 691
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	562 763	619 311
Leasing	227 037	232 422
Źródła finansowania ogółem	2 091 542	2 017 424
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,62	0,58
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	436 045	417 033
Amortyzacja	3 044	3 018
EBITDA	439 089	420 051
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	562 763	619 311
Leasing	227 037	232 422
Dług	789 800	851 733
Wskaźnik długu do EBITDA	1,80	2,03

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

38. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

- 1) Grupa zakupiła nowe grunty pod kolejne inwestycje na kwotę 37.975 tys. zł
- 2) Spółka dominująca wypłaciła terminowo odsetki od obligacji serii AS objętymi przez kluczowego członka kierownictwa Pana Zbigniewa Juroszek o wartości 1.538 tys zł
- 3) Spółka dominująca wypłaciła terminowo odsetki od obligacji serii AT objętymi przez jednostkę dominującą najwyższego szczebla Juroszek Holding sp. z o.o. o wartości 4.374 tys zł
- 4) W dniu 02.02.2023 roku spółka dominująca podpisała umowę leasingu finansowego z BPS Leasing SA na kwotę 56 tys. zł
- 5) W dniu 17.02.2023 roku Wspólnicy Atal Construction Sp. z o.o. sp. komandytowej podjęli uchwałę o podziale zysku tej Spółki za 2021r. w kwocie 2.673 tys. zł przeznaczając kwotę 963 tys. zł na pokrycie straty z lat ubiegłych, a kwotę 1.710 tys. zł na wypłatę Wspólnikom
- 6) W dniu 24.02.2023 roku spółka dominująca podpisała umowę leasingu finansowego z BPS Leasing SA na kwotę 104 tys. zł
- 7) 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 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%

39. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według 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 Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływu środków pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym, a mianowicie: 01.01 – 31.12.2022 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
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów				
I. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 657 823	353 609	1 679 193	366 836
II. Zysk/strata z działalności operacyjnej	436 045	93 007	417 033	91 705
III. Zysk/strata brutto	462 960	98 748	416 489	90 986
IV. Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	368 244	78 545	331 189	72 352
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
V. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	222 148	47 383	683 975	149 421
VI. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	16 042	3 422	-719	-157
VII. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-334 676	-71 385	-430 252	-93 993
VIII. Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-96 486	-20 580	253 004	55 271
	31.12.2022		31.12.2021	
	zł	EUR	zł	EUR
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej				
IX. AKTYWA RAZEM	3 178 081	677 644	3 115 470	677 364
X. Aktywa trwałe	202 030	43 078	203 002	44 137
XI. Aktywa obrotowe	2 976 051	634 566	2 912 468	633 228
XII. ZOBOWIĄZANIA	1 876 339	400 081	1 949 779	423 920
XIII. Zobowiązania długoterminowe	607 490	129 532	893 527	194 270
XIV. Zobowiązania krótkoterminowe	1 268 849	270 549	1 056 252	229 650
XV. Kapitał własny	1 301 742	277 563	1 165 691	253 444
XVI. Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	1 301 742	277 563	1 165 691	253 444
XVII. 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. Skonsolidowany zysk netto podstawowy na 1 akcję (w zł/EUR)	9,51	2,03	8,55	1,87
XIX. Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)	38 715,00	38 715,00	38 715,00	38 715,00
XX. Skonsolidowany zysk netto rozwodniony na 1 akcję (w zł/EUR)	9,51	2,03	8,55	1,87

40. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej 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

Aleksandra Michalska, Sporządzający sprawozdanie

ds. Finansowych

(Główny Księgowy)