



OGÓLNOPOLSKI
DEVELOPER

**SRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ
ATAL S.A.**

**OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA
2020 ROKU**

Cieszyn, 18 marca 2021 r.



www.atal.pl

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	42
5. Nieruchomości inwestycyjne	44
6. Wartości niematerialne	45
7. Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy i wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania	46
8. Połączenie jednostek gospodarczych	47
9. Pożyczki udzielone	47
10. Zapasy	47
11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	48
12. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	50
13. Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej	51
14. Kapitał podstawowy	52
15. Kapitały rezerwowe, zapasowe, kapitały rezerwowe z aktualizacji wyceny	54
16. Rezerwy	55
17. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	56
18. Leasing	60
19. Pozostałe zobowiązania finansowe	61
20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	62
21. Otrzymane zaliczki na dostawy	63
22. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	64
23. Koszty rodzajowe	66
24. Pozostałe przychody i koszty	66
25. Przychody i koszty finansowe	67
26. Podatek dochodowy	68
27. Zysk przypadający na jedną akcję	70
28. Dywidendy	71
29. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	71
30. Transakcje z podmiotami powiązanymi	73
31. Świadczenia pracownicze	75
32. Instrumenty finansowe	76
33. Umowy gwarancji finansowej oraz zobowiązania warunkowe	82
34. Udział udziałów niekontrolujących w działaniach grupy i przepływy pieniężne	83
35. Wynagrodzenia biegłego rewidenta	86
36. Zarządzanie kapitałem	86
37. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	87
38. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	88
39. Zatwierdzenie do publikacji	89

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	stan na dzień: 31.12.2020	stan na dzień: 31.12.2019
Aktywa trwałe		185 987	153 260
Rzeczowe aktywa trwałe	4	11 233	12 416
Nieruchomości inwestycyjne	5	69 742	65 700
Wartości niematerialne	6,7	63 398	63 310
Długoterminowe pożyczki i należności		0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		799	595
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26	40 815	11 239
Aktywa obrotowe		2 606 699	2 256 175
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		2 606 699	2 256 175
Zapasy	10	2 327 658	2 080 314
Należności z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne należności krótkoterminowe	11	37 099	24 978
Należności z tytułu podatku dochodowego		0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	241 942	150 883
- w tym środki na rachunkach powierniczych	12	67 901	136 637
AKTYWA RAZEM		2 792 686	2 409 435

PASYWA	Nota	stan na dzień: 31.12.2020	stan na dzień: 31.12.2019
Kapitał własny		956 139	788 726
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki dominującej		956 166	788 726
Kapitał podstawowy	14	193 573	193 573
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		106 549	106 549
Kapitały rezerwowe i zapasowe	15	485 769	354 779
Zyski zatrzymane:		170 275	133 825
Udziały niedające kontroli		-27	0
ZOBOWIĄZANIA		1 836 547	1 620 709
Zobowiązania długoterminowe		694 896	914 441
Rezerwy długoterminowe		12 057	7 246
Rezerwy	16	11 874	7 097
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	31	183	149
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26	56 849	21 021
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	13,17	44 205	106 829
Leasing	13,18	147 068	112 494
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	13,19	349 682	518 124
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	20	33 497	14 821
Otrzymane zaliczki na dostawy	21	51 538	133 906
Zobowiązania krótkoterminowe		1 141 651	706 268
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży		1 141 651	706 268
Rezerwy bieżące		7 329	5 608
Inne rezerwy	16	6 268	4 732
Rezerwy bieżące z tytułu świadczeń pracowniczych	31	1 061	876
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	31	2 659	2 637
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	13,17	133 184	78 621
Leasing krótkoterminowy	13,18	3 288	5 731
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	13,19	375 582	129 536



Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne zobowiązania krótkoterminowe	2	107 086	110 669
Otrzymane zaliczki na dostawy	21	505 150	367 741
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		7 373	5 725
PASYWA RAZEM		2 792 686	2 409 435

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY	Nota	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	22	1 167 354	720 167
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	23	929 880	549 448
Zysk/strata brutto ze sprzedaży		237 474	170 719
Koszty sprzedaży	23	14 078	14 276
Koszty ogólnego zarządu		18 680	18 811
Pozostałe przychody operacyjne	24	9 447	11 033
Pozostałe koszty operacyjne	24	5 657	2 907
Zysk/strata z działalności operacyjnej		208 506	145 758
Przychody finansowe	25	3 460	5 673
Koszty finansowe	25	11 711	8 986
Zysk/strata brutto		200 255	142 445
Podatek dochodowy	26	32 800	26 894
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej		167 455	115 551
Działalność zaniechana			
Zysk/strata za rok obrotowy na działalności zaniechanej		0	0
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy		167 455	115 551
Zysk/ strata netto przypadający/a na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		167 435	113 481
Udziały niedające kontroli		20	2 070
Pozostałe dochody całkowite		5	-12
Pozostałe dochody całkowite przed opodatkowaniem		6	-15
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, przed opodatkowaniem (Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego)		6	-15
Zyski/straty aktuarialne		6	-15
Podatek dochodowy związany ze składnikami innych całkowitych dochodów, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty	26	1	-3
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		0	0
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, przed opodatkowaniem		0	0
Dochody całkowite razem		167 460	115 539
Dochody całkowite przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		167 440	113 469
Udziały niedające kontroli		20	2 070
Zysk / strata na jedną akcję w zł:			
Z działalności kontynuowanej			
Podstawowy	27	4,32	2,93
Rozwodniony	27	4,32	2,93
Z działalności zaniechanej			
Podstawowy		0,00	0,00
Rozwodniony		0,00	0,00
Z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
Podstawowy	27	4,32	2,93
Rozwodniony	27	4,32	2,93

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2020 31.12.2020		Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego	Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny ogółem
	Nota	14		15				
Saldo na początek okresu przed przekształceniem		193 573	106 549	354 779	133 927	788 828	0	788 828
Zmiany zasad polityki rachunkowości		0	0	0	-102	-102	0	-102
Inne		0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)		193 573	106 549	354 779	133 825	788 726	0	788 726
Zwiększenie/zmniejszenie wartości kapitału własnego		0	0	130 990	36 450	167 440	-27	167 413
Dochody całkowite razem		0	0	5	167 435	167 440	20	167 460
Inne całkowite dochody		0	0	5	0	5	0	5
Zysk/ strata za rok obrotowy		0	0	0	167 435	167 435	20	167 455
Pozostałe zmiany w kapitale własnym		0	0	130 985	-130 985	0	-47	-47
Dywidendy		0	0	0	0	0	47	47
Podział wyniku finansowego		0	0	130 985	-130 985	0	0	0
Saldo na koniec okresu		193 573	106 549	485 769	170 275	956 166	-27	956 139

01.01.2019 31.12.2019	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego	Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny ogółem
Nota	14	15					
Saldo na początek okresu przed przekształceniem	193 573	106 549	354 420	203 820	858 362	-1 095	857 267
Zmiany zasad polityki rachunkowości	0	0	0	-1 250	-1 250	0	-1 250
Inne	0	0	0	104	104	0	104
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)	193 573	106 549	354 420	202 674	857 216	-1 095	856 121
Zwiększenie/zmniejszenie wartości kapitału własnego	0	0	359	-68 849	-68 490	1 095	-67 395
Dochody całkowite razem	0	0	-12	113 481	113 469	2 070	115 539
Inne całkowite dochody	0	0	-12	0	-12	0	-12
Zysk/ strata za rok obrotowy	0	0	0	113 481	113 481	2 070	115 551
Pozostałe zmiany w kapitale własnym	0	0	371	-182 330	-181 959	-975	-182 934
Dywidendy	0	0	0	181 959	181 959	975	182 934
Podział wyniku finansowego – przeznaczenie na kapitał	0	0	371	-371	0	0	0
Saldo na koniec okresu	193 573	106 549	354 779	133 825	788 726	0	788 726

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

METODA POŚREDNIA	Nota	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ strata		167 455	115 551
Korekty o pozycje:		-86 948	-212 049
Korekty wynikające z obciążeń z tytułu podatku dochodowego		32 800	26 894
Amortyzacja		2 262	2 431
Straty/zyski z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		1 352	-163
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych		171	108
Koszty z tytułu odsetek		4 449	3 310
Przychody z tytułu odsetek		73	0
Przychody z tytułu dywidend		0	0
Zysk/ strata z tytułu działalności inwestycyjnej		-18	90
Zmiana stanu rezerw		6 354	18 166
Zmiana stanu zapasów		-208 478	-468 734
Zmiana stanu należności i rozliczeń międzyokresowych czynnych		-489	3 274
Zmiana stanu innych aktywów		131	-61
Zmiana stanu zobowiązań i rozliczeń międzyokresowych biernych		74 591	202 636
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności		80 507	-96 498
Zapłacony/ zwrócony podatek dochodowy		24 898	52 387
Inne korekty		-89	4 556
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		55 520	-144 329
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		225	291
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych		0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		323	505
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych		1 628	15
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych			5
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych			11 326
Wydatki na nabycie podmiotów zależnych			0
Otrzymane odsetki		45	219
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		1 125	10 759
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z emisji akcji		0	0
Wpływy z emisji obligacji, weksli, bonów	13	200 000	447 000
Wykup obligacji, weksli, bonów	13	122 150	242 650
Wpływy z kredytów i pożyczek	13	172 866	226 334
Spłata kredytów i pożyczek	13	179 449	125 426
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	13	7 224	6 074
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom/udziałowcom posiadającym udziały niedające kontroli	28	47	182 934
Zapłacone odsetki		29 582	23 692
Inne wydatki		0	0
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		34 414	92 558
Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów		91 059	-41 012
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		0	0
Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów		91 059	-41 012
Środków pieniężnych			



Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na początek okresu		150 883	191 895
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na koniec okresu	12	241 942	150 883
<i>W tym o ograniczonej możliwości dysponowania</i>		<i>72 094</i>	<i>136 657</i>

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne

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

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

1.1. Siedziba

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

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

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

1.2. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

Jednostka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 17 lipca 2006 roku. Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla miasta Bielsko - Biała, 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 29 dotyczącej segmentów operacyjnych.

1.5. Czas działalności Spółki

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

1.6. Okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym i porównywalne dane finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku. Sprawozdania finansowe wszystkich jednostek podporządkowanych sporządzone zostały za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej, przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości.

1.7. Skład osobowy Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Organem uprawnionym do reprezentowania Spółki dominującej jest Zarząd w składzie:

- Zbigniew Juroszek – Prezes Zarządu,
- Mateusz Bromboszcz – Wiceprezes Zarządu
- Angelika Kliś – Członek Zarządu

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku nastąpiły następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki dominującej.

W dniu 30 września 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki dominującej podjęła uchwałę w sprawie powołania z dniem 1 stycznia 2021 roku na okres obecnej kadencji Pani Angeliki Kliś do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki.

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 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku wystąpiły następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki dominującej: w dniu 3 czerwca 2020 roku kadencję zakończył Członek Rady Nadzorczej - Pan Piotr Gawłowski. W tym samym dniu w skład Rady Nadzorczej jako nowy Członek został powołany Pan Dawid Prysak.

1.8. Struktura akcjonariatu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku struktura akcjonariatu jednostki dominującej jest następująca:

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

1.9. Sprawozdanie finansowe zawierające dane łączne

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 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 INVESTMENTS 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)	
			31.12.2020	31.12.2019
ATAL Construction Sp. z o.o.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Usługi budowlane	100%	100%
JP Construct Sp. z o.o. S.K.	Al. Jerozolimskie 142A, Warszawa	Spółka zakończyła działalność	n/d	0%
ZJ Invest Sp. z o.o. S.K.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Spółka zakończyła działalność	0%	0%
ATAL Services Sp. z o.o.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Brak działalności operacyjnej	100%	100%
ATAL Construction Sp. z o.o. Sp.K.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Budowa i sprzedaż nieruchomości	100%	100%
Temisto 9 Sp. z o.o.	ul. Piastowska 44, Kraków	Kupno i sprzedaż nieruchomości	100%	100%

W okresie 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku oraz w okresach wcześniejszych Grupa posiadała udziały w spółce stowarzyszonej ATAL Development GmbH. Na dzień 31 grudnia 2020 roku wysokość udziałów wynosiła

49%.

Grupa nie posiadała udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

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

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

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 2020 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy:

- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”
Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:
 - precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
 - zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
 - dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
 - pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakującego wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
 - dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć dla których dzień przejęcia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później. W związku z tym zmiana nie wpłynęła na dane wykazywane w dotychczasowych sprawozdaniach finansowych Grupy. W 2020 roku Grupa nie dokonywała transakcji objętych zakresem MSSF 3, stąd zmiana nie miała wpływu również na dane za rok bieżący.

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

Zmiany nie wpłynęły na sprawozdania finansowe Grupy, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

- Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF
Rada przygotowała nową wersję założeń koncepcyjnych sprawozdawczości finansowej. Dla spójności zostały zatem odpowiednio dostosowane referencje do założeń koncepcyjnych zamieszczone w poszczególnych standardach.
Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później i nie wpłynęły na sprawozdania finansowe Grupy.
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7
Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach przyjąć, że zmiana stóp referencyjnych miałaby nie nastąpić i dlatego nie będzie ona miała wpływu na spełnienie wymogów rachunkowości zabezpieczeń.
Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. W związku z tym, że Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, zmiana nie ma wpływu na jej sprawozdania finansowe.

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 2019 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 2020 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

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

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

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

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”
Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:
 - doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,

- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.
Grupa analizuje wpływ zmian na jej sprawozdania finansowe.

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

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

- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”
Doprecyzowano, że produkcja przeprowadzana w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania środka trwałego powinna być ujmowana jako (1) zapas zgodnie z MSR 2 i (2) przychód, gdy nastąpi jego sprzedaż. Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.
Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.
- Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”
Doprecyzowano, że koszty wypełnienia umów rodzących obciążenia obejmują koszty przyrostowe (np. koszty pracy) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację. Grupa nadal szacuje wpływ zmiany na jej sprawozdanie finansowe.
Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.
- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”
Doprecyzowano odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37. Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.
Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.
- Zmiana MSSF 16 „Leasing”
W związku z pandemią COVID-19 Rada MSR wprowadziła uproszczenie zezwalające na nieocenianie, czy zmienione przyszłe przepływy wynikające z ulg otrzymanych od leasingodawców, spełniających warunki określone w standardzie, są „zmianą leasingu” w myśl MSSF 16. W związku z tym, że ulgi otrzymane przez Grupę nie spełniają warunków określonych w standardzie, Grupa nie będzie stosować uproszczenia, zatem zmiana nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe.
Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 czerwca 2020 roku (z możliwością wcześniejszego stosowania).
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4, MSSF 16
W związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.) Rada MSR wprowadziła kolejne zmiany do zasad rachunkowości instrumentów finansowych:
 - w przypadku wyceny w zamortyzowanym koszcie zmiany szacowanych przepływów wynikające bezpośrednio z reformy IBOR będą traktowane tak, jak zmiana zmiennej stopy procentowej, a więc bez ujęcia wyniku,

- nie będzie konieczności zakończenia powiązania zabezpieczającego, jeżeli jedyną zmianą są skutki reformy IBOR, a pozostałe kryteria stosowania rachunkowości zabezpieczeń są spełnione; zmiana reguluje, jak należy uwzględnić alternatywną stopę w powiązaniu zabezpieczającym,
- jednostka będzie zobligowana ujawnić informacje o ryzykach wynikających z reformy oraz o tym, jak zarządza przejściem na alternatywne stopy referencyjne.

Grupa nie zakończyła jeszcze szacowania wpływu zmiany na jej sprawozdania finansowe.
Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 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 bieżącą działalność Grupy wpływ miał, a w przyszłości może mieć nadal, wybuch w pierwszym kwartale 2020 roku pandemii koronawirusa COVID-19. Zamknięcie urzędów administracji publicznej, bądź praca zdalna urzędników może mieć znaczący wpływ na opóźnienia w wydawaniu decyzji administracyjnych, zarówno pozwoleń na budowę, jak i pozwoleń na użytkowanie. Może to skutkować opóźnieniami w rozpoczynaniu nowych budów, jak i opóźnieniami w przekazywaniu lokali finalnym nabywcom w inwestycjach zakończonych. Ponadto zakłócenia w funkcjonowaniu kancelarii notarialnych mogą spowodować duże opóźnienia w podpisywaniu umów deweloperskich już funkcjonujących przedsięwzięć. Jednocześnie potencjalne ryzyko wstrzymania, bądź spowolnienia prac budowlanych i wystąpienia utrudnień logistycznych mogą spowodować opóźnienia w realizacji budów i niekorzystne przesunięcia w czasie zakończenia poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich. Czynniki te mają kluczowe znaczenie dla prawidłowego funkcjonowania firmy deweloperskiej, gdyż zgodna z harmonogramem realizacja prac determinuje możliwość zwalniania przez banki środków z rachunków powierniczych, jak również wywiązanie się z zawartych z nabywcami umów. Wprowadzenie stanu epidemicznego miało i może mieć dalszy wpływ na przychody i wyniki osiągnięte przez Grupę. Wystąpienie opóźnień w wydawaniu pozwoleń na użytkowanie zakończonych projektów spowoduje przesunięcie wydań gotowych lokali na następne okresy. Ponadto możliwe ograniczenie kontraktacji nowych lokali w okresie pandemii może wpłynąć na przychody i wyniki osiągnięte w następnych okresach.

W obliczu panującej na świecie pandemii wirusa COVID-19 Zarząd Jednostki dominującej przeprowadził analizę aktualnej i potencjalnej sytuacji i jej wpływu na działalność Grupy szczegółowo opisaną w Sprawozdaniu Zarządu Grupy ATAL S.A. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zidentyfikował okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

3.2. Podstawa sporządzenia

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

3.3. Prezentacja sprawozdań finansowych

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

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

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

3.4. Segmenty operacyjne

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

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

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

3.5. Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2020 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

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

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

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną. Na dzień 31 grudnia 2020 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 udiały sprzedane podmiotom niekontrolującym, ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji Zyski/straty z lat ubiegłych.
- nabycie udziałów od podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od podmiotów niekontrolujących ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji Zyski/straty z lat ubiegłych.

3.6. Połączenia jednostek gospodarczych

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

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

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

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

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

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

- otrzymane wypłaty z zysku wypracowanego przez jednostkę stowarzyszoną, które obniżają wartość bilansową inwestycji.

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

3.8. Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

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

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

3.9. Koszty finansowania zewnętrznego

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

3.10. Wartość firmy

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

3.11. Wartości niematerialne

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

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

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

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

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

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

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

3.12. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

Środki trwałe są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych przeglądów oraz istotne części zamienne i wyposażenie, jeżeli będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż rok.

Bieżące koszty utrzymania poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w wyniku w momencie ich poniesienia.

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

3.13. Leasing

Grupa jako leasingobiorca

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 stycznia 2019 roku, dla takich nieruchomości dniem przekształcenia będzie dzień uprawomocnienia się decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku.

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.

3.14. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

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

W odniesieniu do pozostałych składników wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie

stwierdzenia, że jakieś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

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

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

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

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

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

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

3.15. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

3.16. Instrumenty finansowe

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

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

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

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

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

z aktywów finansowych ujmowane w wyniku”, w tym różnice kursowe, prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe.

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

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

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

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

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

Do tej kategorii zaliczane są:

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

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

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

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

Skumulowane zyski lub straty z wyceny w wartości godziwej, uprzednio rozpoznane przez pozostałe całkowite dochody, nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku w żadnych okolicznościach, włączając zaprzestanie ujmowania tych aktywów. Dywidendy z instrumentów kapitałowych zaliczonych do tej kategorii ujmowane są w wyniku w pozycji „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.

3.17. Zapasy

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

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

- Wyroby gotowe – wyroby własnej produkcji, których proces przerobu został całkowicie zakończony oraz mieszkania, lokale użytkowe oraz budowle gotowe do sprzedaży.

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

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

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

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

3.18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

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

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

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

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

3.19. Kapitał własny

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

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

Pozostałe kapitały obejmują:

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

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

3.20. Świadczenia pracownicze

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

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze z tytułu wynagrodzeń (wraz z premiami) oraz składek na ubezpieczenia społeczne,
- rezerwy na niewykorzystane urlopy oraz

- programy określonych świadczeń po okresie zatrudnienia, do których Grupa zalicza odpawy emerytalne i rentowe.

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

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

Odprawy emerytalne i rentowe

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

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

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

Grupa nie tworzy odrębnego funduszu gromadzącego wpłaty na przyszłe świadczenia.

3.21. Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

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

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

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

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

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

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

3.22. Rozliczenia międzyokresowe

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

3.23. Przychody ze sprzedaży

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

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

Identyfikacja umowy z klientem

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

Ustalenie ceny transakcyjnej

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

- Komponenty finansowania - na podstawie zawartych umów przedwstępnych oraz deweloperskich na poczet sprzedaży lokali klienti dokonują wpłat w ustalonych harmonogramem 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.

Świadczenie usług

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

Odsetki i dywidendy

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

Grupa nie ponosi istotnych dodatkowych kosztów doprowadzenia do zawarcia umowy.

3.24. Koszty operacyjne

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

3.25. Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

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

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

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

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

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

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

Polskie przepisy prawa podatkowego dotyczące między innymi rozliczeń w obszarze podatku od towarów i usług, podatku dochodowego czy też ubezpieczeń społecznych podlegają częstym modyfikacjom. Zmiany dotyczą nie tylko brzmienia poszczególnych regulacji, lecz również sposobu dokonywania ich wykładni przez organy podatkowe i sądy administracyjne. Na uwagę zasługuje dodatkowo również kwestia coraz częstszego posługiwania się przez ustawodawcę niejednoznacznymi pojęciami i 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.

3.26. Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31 grudnia 2020 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 nocie 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 2020 roku przyjęła następujące szacunki dla ustalenia wysokości rezerw na naprawy gwarancyjne:

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

Aktywa na podatek odroczony

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

Okres leasingu

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

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

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

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach opcyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,

- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Spółki,
- warunki wykonania opcji.

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

Środki pieniężne na rachunkach powierniczych

Grupa w celu realizacji sprzedaży lokali musi prowadzić Mieszkaniowe Rachunki Powiernicze. Środkami z tych rachunków Grupa ma prawo dysponować po spełnieniu warunków określonych w umowie Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego. Środki na rachunkach powierniczych spełniają definicję aktywa, gdyż 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 notcie nr 12.

3.27. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

Nie wystąpiły błędy wymagające korekty.

W celu zwiększenia przejrzystości skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz ułatwienia czytelnikom jego analizy Grupa zdecydowała się zmienić układ skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zmiana jest w znacznym stopniu skorelowana z podejściem do prezentacji skonsolidowanych sprawozdań finansowych preferowanym przez ESMA.

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa nie dokonała zmian danych zaprezentowanych w notach w roku poprzednim.

Zestawienie zmian przedstawione zostało w notach poniżej:

Korekty w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej

AKTYWA	stan na dzień: 31.12.2019	Zmiana zasad rachunkowości	Zmiana prezentacji	AKTYWA	stan na dzień: 31.12.2019
Aktywa trwałe	153 260	0	0	Aktywa trwałe	153 260
Rzeczowe aktywa trwałe	12 416	0	0	Rzeczowe aktywa trwałe	12 416
Nieruchomości inwestycyjne	65 700	0	0	Nieruchomości inwestycyjne	65 700
Wartości niematerialne	63 310	0	0	Wartości niematerialne	63 310
-	-	-	0	Długoterminowe pożyczki	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 239	0	0	Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	595
Długoterminowe pozostałe należności i rozliczenia międzyokresowe	595	0	0	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 239
Aktywa obrotowe	2 256 175	0	0	Aktywa obrotowe	2 256 175
-	-	-	2 256 175	Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania Właścicielom	2 256 175
Zapasy	2 080 314	0	0	Zapasy	2 080 314
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	10 151	0	14 827	Należności z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne należności krótkoterminowe	24 978
Pozostałe należności krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	14 827	0	-14 827	-	-
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	0	Należności z tytułu podatku dochodowego	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	150 883	0	0	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	150 883
- w tym środki na rachunkach powierniczych	136 637	0	0	- w tym środki na rachunkach powierniczych	136 637
AKTYWA RAZEM	2 409 435	0	0	AKTYWA RAZEM	2 409 435

PASYWA	stan na dzień: 31.12.2019	Zmiana zasad rachunkowości	Zmiana prezentacji	PASYWA	stan na dzień: 31.12.2019
Kapitał własny	788 828	-102	0	Kapitał własny	788 726
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki dominującej	788 828	-102		Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki dominującej	788 726
Kapitał podstawowy	193 573	0	0	Kapitał podstawowy	193 573
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	106 549	0	0	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	106 549
Kapitały rezerwowe i zapasowe	354 806	0	-26	Kapitały rezerwowe i zapasowe	354 779
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	-27	0	26	-	-
Zysk/strata z lat ubiegłych	20 344	0	113 481	Zyski zatrzymane	133 825
Zysk/strata z roku bieżącego	113 583	-102	-113 481	-	-
Udziały niedające kontroli	0	0	0		0
ZOBOWIĄZANIA	1 620 607	102	0	ZOBOWIĄZANIA	1 620 709
Zobowiązania długoterminowe	914 441	0	0	Zobowiązania długoterminowe	914 441
Rezerwy	7 097	0	149	Rezerwy długoterminowe	7 246
-	-	-	-	Rezerwy	7 097
-	-	-	-	Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	149
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 021	0	0	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 021
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	149	0	-149	-	-
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	106 829	0	0	Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	106 829
-	-	-	112 494	Leasing	112 494
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	630 618	0	-112 494	Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	518 124
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	14 821	0	0	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz Inne zobowiązania długoterminowe	14 821
Otrzymane zaliczki na dostawy	133 906	0	0	Otrzymane zaliczki na dostawy	133 906
Zobowiązania krótkoterminowe	706 166	102	0	Zobowiązania krótkoterminowe	706 268
-	-	102	706 166	Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży	706 268
Rezerwy	4 732	0	876	Rezerwy bieżące	5 608
-	-	-	-	Inne rezerwy	4 732
-	-	-	-	Rezerwy bieżące z tytułu świadczeń	876

				pracowniczych		
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	3 513	0	-876	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	2 637	
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	19 634	0	58 987	Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	78 621	
Krótkoterminowa część długoterminowych kredytów bankowych i pożyczek	58 987	0	-58 987	-	-	
-	-	-	5 731	Leasing krótkoterminowy	5 731	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	135 267	0	-5 731	Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	129 536	
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	106 365	102	4 202	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne zobowiązania krótkoterminowe	110 669	
Otrzymane zaliczki na dostawy	367 741	0	0	Otrzymane zaliczki na dostawy	367 741	
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	4 202	0	-4 202	-	-	
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	5 725	0	0	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	5 725	
PASYWA RAZEM	2 409 435	0	0	PASYWA RAZEM	2 409 435	

Korekty w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów

WARIANT KALKULACYJNY	01.01.2019 31.12.2019	Zmiana zasad rachunkowości	Zmiana prezentacji	WARIANT KALKULACYJNY	01.01.2019 31.12.2019
Działalność kontynuowana				Działalność kontynuowana	
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	720 167	0	-	Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	720 167
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	549 448	0	-	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	549 448
Zysk/strata brutto ze sprzedaży	170 719	0	-	Zysk/strata brutto ze sprzedaży	170 719
Koszty sprzedaży	14 276	0	-	Koszty sprzedaży	14 276
Koszty ogólnego zarządu	18 811	0	-	Koszty ogólnego zarządu	18 811
Pozostałe przychody operacyjne	11 033	0	-	Pozostałe przychody operacyjne	11 033
Pozostałe koszty operacyjne	2 805	102	-	Pozostałe koszty operacyjne	2 907
Zysk/strata z działalności operacyjnej	145 860	-102	-	Zysk/strata z działalności operacyjnej	145 758
Przychody finansowe	5 673	0	-	Przychody finansowe	5 673
Koszty finansowe	8 986	0	-	Koszty finansowe	8 986
Zysk/strata brutto	142 547	-102	-	Zysk/strata brutto	142 445
Podatek dochodowy	26 894	0	-	Podatek dochodowy	26 894
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	115 653	-102	-	Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	115 551
Działalność zaniechana				Działalność zaniechana	-
Zysk/strata za rok obrotowy na działalności zaniechanej	-	0	-	Zysk/strata za rok obrotowy na działalności zaniechanej	0
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	115 653	-102	-	Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	115 551
Zysk/ strata netto przypadający/a na:			-	Zysk/ strata netto przypadający/a na:	
Akcjonariuszy jednostki dominującej	113 583	-102	-	Akcjonariuszy jednostki dominującej	113 481
Udziały niedające kontroli	2 070	0	-	Udziały niedające kontroli	2 070
Pozostałe dochody całkowite	-12	0	-	Pozostałe dochody całkowite	-12
-	-	0	-	Pozostałe dochody całkowite przed opodatkowaniem	-15
-	-	0	-	Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, przed opodatkowaniem (Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego)	-15
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego	-12	0	-		
Zyski/straty aktuarialne	-15	0	-	Zyski/straty aktuarialne	-15
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	3	0	-	Podatek dochodowy związany ze składnikami innych całkowitych dochodów, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty	-3
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego	-	-	-	Pozycje przenoszone do wyniku finansowego	0

-	-	-	-	Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, przed opodatkowaniem	0
Dochody całkowite razem	115 641	-102	-	Dochody całkowite razem	115 539
Dochody całkowite przypadające na:			-	Dochody całkowite przypadające na:	
<i>Akcjonariuszy jednostki dominującej</i>	113 571	102	-	<i>Akcjonariuszy jednostki dominującej</i>	113 469
<i>Udziały niedające kontroli</i>	2 070	0	-	<i>Udziały niedające kontroli</i>	2 070
Zysk / strata na jedną akcję w zł:				Zysk / strata na jedną akcję w zł:	
Z działalności kontynuowanej				Z działalności kontynuowanej	
<i>Podstawowy</i>	2,93	0,00	-	<i>Podstawowy</i>	2,93
<i>Rozwodniony</i>	2,93	0,00	-	<i>Rozwodniony</i>	2,93
-	-	-	-	Z działalności zaniechanej	
-	-	-	-	<i>Podstawowy</i>	0,00
-	-	-	-	<i>Rozwodniony</i>	0,00
Z działalności kontynuowanej i zaniechanej				Z działalności kontynuowanej i zaniechanej	
<i>Podstawowy</i>	2,93	0,00	-	<i>Podstawowy</i>	2,93
<i>Rozwodniony</i>	2,93	0,00	-	<i>Rozwodniony</i>	2,93

Korekty w Skonsolidowanym Sprawozdaniu ze Zmian w Kapitale Własnym

01.01.2019 31.12.2019	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego	Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny ogółem
Saldo na początek okresu przed przekształceniem	193 573	106 549	354 391	44	-15	203 820	858 362	-1 095	857 267
<i>Zmiana prezentacji</i>	-	-	29	-44	15	-	-	-	-
Saldo na początek okresu przed przekształceniem (po zmianie prezentacji)	193 573	106 549	354 420	-	-	203 820	858 362	-1 095	857 267
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-1 250	-1 250	-	-1 250
Inne	-	-	-	-	-	104	104	-	104
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)	193 573	106 549	354 391	44	-15	202 674	857 216	-1 095	856 121
<i>Zmiana prezentacji</i>	-	-	29	-44	15	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu) (po zmianie prezentacji)	193 573	106 549	354 420	-	-	202 674	857 216	-1 095	856 121
Dochody całkowite razem	-	-	-	-	-12	113 583	113 568	2 070	115 641
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	-	-	-	-	-15	-	-15	-	-15
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych całkowitych dochodach	-	-	-	-	3	-	3	-	3
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	-	113 583	113 583	2 070	115 638
Pozostałe zmiany w kapitale własnym	-	-	371	-	-	-182 330	-181 959	-975	-180 984
Dywidendy	-	-	-	-	-	-181 959	-181 959	-975	-180 984
Podział wyniku finansowego	-	-	371	-	-	-371	-	-	-
Saldo na koniec okresu	193 573	106 549	354 762	44	-27	133 927	788 828	-	788 828
<i>Zmiana prezentacji</i>	-	-	17	-44	27	-	-	-	-
Saldo na koniec okresu (po zmianie prezentacji)	193 573	106 549	354 779	-	-	133 927	788 828	-	788 828
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-102	-102	-	-102
Saldo na koniec okresu po korektach (po przekształceniu) (po zmianie prezentacji)	193 573	106 549	354 779	-	-	133 825	788 726	-	788 726

Korekty w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych

METODA POŚREDNIA	01.01.2019 31.12.2019	Zmiana zasad rachunkowości	Zmiana prezentacji	METODA POŚREDNIA	01.01.2019 31.12.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	
Zysk/ strata brutto	142 547	-102	-26 894	Zysk/strata	115 551
Korekty o pozycje:	-286 876	102	74 725	Korekty o pozycje:	-212 049
-	-	-	26 894	Korekty wynikające z obciążeń z tytułu podatku dochodowego	26 894
Amortyzacja	2 431	0	0	Amortyzacja	2 431
-	-	-	-163	Straty/zyski z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-163
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych	108	0	0	Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych	108
Koszty i przychody z tytułu odsetek	3 310	0	-3 310	-	-
-	-	-	3 310	Koszty z tytułu odsetek	3 310
-	-	-	-	Przychody z tytułu odsetek	0
-	-	-	-	Przychody z tytułu dywidend	0
Zysk/ strata z tytułu działalności inwestycyjnej	90	0	0	Zysk/ strata z tytułu działalności inwestycyjnej	90
Zmiana stanu rezerw	18 166	0	0	Zmiana stanu rezerw	18 166
Zmiana stanu zapasów	-468 734	0	0	Zmiana stanu zapasów	-468 734
Zmiana stanu należności i rozliczeń międzyokresowych czynnych	3 213	0	61	Zmiana stanu należności	3 274
-	-	-	-61	Zmiana stanu innych aktywów	-61
Zmiana stanu zobowiązań i rozliczeń międzyokresowych biernych	202 534	102	0	Zmiana stanu zobowiązań	202 636
-	-	-	47 831	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności	-96 498
Zapłacony/ zwrócony podatek dochodowy	52 387	0	0	Zapłacony/ zwrócony podatek dochodowy	52 387
Inne korekty	4 393	0	163	Inne korekty	4 556
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	-144 329	0	0	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	-144 329
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	
-	-	-	291	Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	291
-	-	-	-	Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0
-	-	-	505	Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	505
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych	15	0	-15	-	-
-	-	-	0	Wpływy ze sprzedaży środków trwałych	15

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

-	-	-	5	Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	5
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	11 326	0	0	Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	11 326
Wpływy z tytułu odsetek	219	0	0	Wpływy z tytułu odsetek	219
-	-	-	0	Wpływy z tytułu dywidend	0
-	-	-	0	Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	801	0	-801	-	-
Wydatki netto na nabycie podmiotów zależnych	0	0	0	Wydatki na nabycie podmiotów zależnych	0
-	-	-	0	Pożyczki udzielone	0
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	10 759		0	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	32 264
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z kredytów i pożyczek	226 334	0	0	Wpływy z kredytów i pożyczek	226 334
Wpływy z emisji obligacji, weksli, bonów	447 000	0	0	Wpływy z emisji obligacji, weksli, bonów	447 000
Wykup obligacji, weksli, bonów	125 426	0	0	Wykup obligacji, weksli, bonów	125 426
Spłata kredytów i pożyczek	242 650	0	0	Spłata kredytów i pożyczek	242 650
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	6 074	0	0	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	6 074
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom/udziałowcom posiadającym udziały niedające kontroli	182 934	0	0	Dywidendy wypłacone akcjonariuszom/udziałowcom posiadającym udziały niedające kontroli	182 934
Zapłacone odsetki	23 692	0	0	Zapłacone odsetki	23 692
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	92 558	0	0	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	92 558
Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych przed skutkami zmian kursów wymiany	-41 012	0	0	Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych przed skutkami zmian kursów wymiany	-41 012
Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-41 012	0	0	Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-41 012
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na początek okresu	191 895	0	0	Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na początek okresu	191 895
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na koniec okresu	150 883	0	0	Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na koniec okresu	150 883
<i>W tym o ograniczonej możliwości dysponowania</i>	<i>136 657</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>W tym o ograniczonej możliwości dysponowania</i>	<i>136 657</i>

4. Rzeczowe aktywa trwałe

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku nie wystąpiły zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

za okres: od 01.01.2019 do 31.12.2019								
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	231	-	4 115	597	4 734	2 821	3	12 501
Zmiana zasad rachunkowości*	135	1 795	-	-	-	-	-	1 930
Wartość brutto na początek okresu po zmianie zasad rachunkowości	366	1 795	4 115	597	4 734	2 821	3	14 431
Zwiększenia	-	6 123	10	221	222	254	-3	6 827
nabycie	-	-	10	221	20	254	-	505
przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-3	-3
Inne	-	6 123	-	-	202	-	-	6 325
Zmniejszenia	40	544	-	104	16	31	-	735
zbycie	-	-	-	104	16	18	-	138
inne	40	544	-	-	-	13	-	597
Wartość brutto na koniec okresu	326	7 374	4 125	714	4 940	3 044	-	20 523
Wartość umorzenia na początek okresu	5	-	603	434	2 816	2 065	-	5 923
amortyzacja za okres	8	944	152	54	834	381	-	2 373
zmniejszenia	-	48	-	94	16	31	-	189
Wartość umorzenia na koniec okresu	13	896	755	394	3 634	2 415	-	8 107
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	13	896	755	394	3 634	2 415	-	8 107
Wartość netto na koniec okresu	313	6 478	3 370	320	1 306	629	-	12 416

*Grupa wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku. W wyniku zastosowania tego standardu na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznano w bilansie aktywa w postaci Praw użytkowania gruntów oraz prawa do użytkowania powierzchni biurowych. Aktywa te są wykazane w skonsolidowanym bilansie w pozycji Rzeczowe aktywa trwałe.

Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2020 roku rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 2 909 tys. zł (2019 rok: 3 362 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy.

5. Nieruchomości inwestycyjne

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Wartość brutto na początek okresu	65 700	65 715
Zmiana zasad rachunkowości *	-	4 266
Wartość brutto na początek okresu po korekcie	65 700	69 981
Zwiększenia	3 120	168
nabycie	-	5
przeszacowania do wartości godziwej	48	163
Inne	3 072	
Zmniejszenia	1 405	11 437
przeszacowania do wartości godziwej	1 400	-
zbycie	-	11 423
inne	5	14
Przemieszczenia wewnętrzne(+/-)	2 327	6 988
Wartość brutto na koniec okresu	69 742	65 700
Wartość netto na koniec okresu	69 742	65 700

*Spółka wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku. W wyniku zastosowania tego standardu na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznano w bilansie aktywa w postaci Praw użytkowania gruntów. Aktywa te są wykazane w bilansie w pozycji Nieruchomości inwestycyjne.

Jednostka Dominująca podjęła decyzję o zmianie sposobu użytkowania wybudowanych lokali, dla których podpisano umowy najmu poprzez ich przeniesienie z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych. Ze względu na krótki okres pomiędzy zakończeniem budowy a przeniesieniem zapasu do nieruchomości inwestycyjnych wartość godziwa reklasyfikowanych z zapasów nieruchomości inwestycyjnych była równa wartości zapasu i wyniosła w 2020 roku 2 327 tys. zł, w 2019 roku 6 988 tys. zł.

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	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Przychody z opłat czynszowych	6 804	6 647
Pozostałe przychody	-	-
Przychody razem	6 804	6 647
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych oddanych w najem	2 766	3 103
Koszty napraw i konserwacji	173	176
Koszty razem	2 939	3 279

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 2020 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 2020 roku nieruchomości inwestycyjne o wartości bilansowej 54 507 tys. zł (2019 rok: 58 712 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy. Wysokość zabezpieczenia na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 30 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 01.01.2020 do 31.12.2020				
WARTOŚCI NIEMATERIALNE	Nabyte wartości niematerialne			Razem
	Patenty, znaki firmowe	Licencje i programy komputerowe	Wartość firmy	
Wartość brutto na początek okresu	6 551	804	56 508	63 863
Zwiększenia	-	225	-	225
<i>nabycie</i>	-	225	-	225
Zmniejszenia	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	6 551	1 029	56 508	64 088
Wartość umorzenia na początek okresu	-	553	-	553
amortyzacja za okres	-	137	-	137
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	690	-	690
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	690	-	690
Wartość netto na koniec okresu	6 551	339	56 508	63 398

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

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 2020 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 2021-2025,
- stopa dyskontowa:
 - stopa zwrotu wolna od ryzyka na poziomie rentowności obligacji wyemitowanych przez Skarb Państwa na poziomie 1,25%,
 - stała premia za ryzyko związane z inwestowaniem w aktywa obarczone ryzykiem (5,54%),
 - współczynnik beta będący miarą ryzyka systematycznego związanego z inwestycją w dany rodzaj aktywów jest obliczany na podstawie notowań giełdowych wskazując zmienność kursu danego papieru wartościowego w stosunku do indeksu rynkowego. Współczynnik odlewarowany beta przyjęto na poziomie 1,01 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 1,98,
 - dodatkowa premia za ryzyko (5,00%), jednocześnie od 2023 roku ujęto 2,00% premii za ryzyko prognoz;
- wartość rezydualna została oszacowana na podstawie średniej wartości przepływów pieniężnych w okresie 2021-2025.

W okresie rezydualnym założono wzrost nadwyżki finansowej na poziomie 2%.

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

Wartość użytkowa znaku towarowego ATAL określona metodą zysków ekonomicznych wynosi 171 314 tys. zł. Wartość bilansowa znaku towarowego ATAL to 6 551 000 zł i na dzień 31 grudnia 2020 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	
		31.12.2020	31.12.2019
ATAL S.A.	56 508	6 551	6 551
Razem	56 508	6 551	6 551

8. Połączenie jednostek gospodarczych

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych.

9. Pożyczki udzielone

Grupa nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy.

10. Zapasy

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

stan na dzień: 31.12.2019					
ZAPASY	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Wycena według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	9	1 904 459	192 714	203	2 097 385
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na początek okresu	135	-	5 380	873	6 388
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów z nabycia spółki	-	-	-	-	-
Kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących zapasy ujęte jako pomniejszenie tych odpisów w okresie	126	-	601	873	1 600
Kwoty odpisów aktualizujących wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	-	2 938	9 345	-	12 283
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na koniec okresu	9	2 938	14 124	-	17 071
Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie	-	-	531 871	1 257	533 128
Wartość bilansowa zapasów	-	1 901 521	178 590	203	2 080 314
Wartość zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	-	400 850	-	-	400 850
w tym część długoterminowa	-	187 352	-	-	187 352

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

ZAPASY WG LOKALIZACJI GEOGRAFICZNEJ	Stan na dzień 31.12.2019				
	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Gdańsk (Trójmiasto)	-	194 547	25 687	203	220 437
Katowice	-	246 106	927	-	247 033
Kraków	-	321 583	70 114	-	391 697
Łódź	-	179 588	57 373	-	236 961
Warszawa	-	353 174	19 086	-	372 260
Wrocław	-	312 411	5 359	-	317 770
Poznań	-	294 112	44	-	294 156
Wartość bilansowa zapasów	-	1 901 521	178 590	203	2 080 314

11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31.12.2020	31.12.2019
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	74	97
Pozostałe należności	725	498
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	799	595

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2020	31.12.2019
<i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów pozostałych	19 974	11 623
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-2 434	-1 472
Należności z tytułu dostaw i usług netto	17 540	10 151
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów	252	340
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Inne należności	-	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	252	340
Należności finansowe	17 792	10 491
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	11 548	3 885
Przedpłaty i zaliczki	6 938	6 756
Rozliczenia międzyokresowe	444	553
Pozostałe należności niefinansowe	377	3 293
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-	-
Należności niefinansowe	19 307	14 487
Należności krótkoterminowe razem	37 099	24 978

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Stan na początek okresu	1 472	1 506
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	971	17
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-9	-51
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu	2 434	1 472

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW ROBÓT I USŁUG	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
	31.12.2020		31.12.2019	
terminowe	15 776	213	3 978	1
Przeterminowane do 3 m-cy	1 906	261	3 762	476
Przeterminowane od 3 do 6 m-cy	1 090	135	409	57
Przeterminowane powyżej 6 m-cy do 12 m-cy	67	0	839	90
Przeterminowane powyżej 1 roku	1 860	1 825	2 635	848
Razem	20 699	2 434	11 623	1 472

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

12. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	stan na dzień: 31.12.2020	stan na dzień: 31.12.2019
Środki pieniężne w banku i w kasie	26 232	13 544
Lokaty krótkoterminowe	147 809	702
Inne – środki na MRP	67 901	136 637
Razem, w tym:	241 942	150 883
-środki pieniężne w banku i w kasie, które nie są dostępne do użytku przez grupę	72 094	136 657
w tym środki na MRP	67 901	136 637
w tym środki na rachunkach VAT	4 193	20

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY WYKAZANE W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Środki pieniężne w banku i w kasie	26 232	13 544
Lokaty krótkoterminowe	147 809	702
Inne – środki na MRP	67 901	136 637
Razem	241 942	150 883

Kwota niewykorzystanych limitów kredytowych dostępnych dla potrzeb przyszłej działalności operacyjnej wynosi: na dzień 31 grudnia 2020 roku 114 000 tys. zł w rachunkach bieżących oraz 203 635 tys. zł w rachunkach kredytowych (na dzień 31 grudnia 2019 roku 84 000 tys. zł w rachunkach bieżących oraz 162 063 tys. zł w rachunkach kredytowych). Limity wykorzystania kredytów w rachunkach bieżących nie podlegają ograniczeniu. Dla kredytów celowych ograniczeniem uruchomienia kolejnych transz jest w głównej mierze stopień zaawansowania inwestycji oraz analiza przez bank przekazanej dokumentacji dotyczącej uruchomienia transzy.

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

13. Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018	Korekta MSSF 16	Stan na 01.01.2019	Przepływ		Zmiany bezugotówko we					Stan na 31.12.2019
				Splata	Zaciągnięcie	Nabycie kontroli	Utrata kontroli	Zmiana kursów walut	Naliczenie odsetek	Reklasyfikacja	
Długoterminowe											
Kredyty, pożyczki	15 437	133 405	15 437		206 700		108		1 022	-116 438	106 829
Obligacje	216 905		216 905	24 150	447 000					-121 631	518 124
Leasing	320		133 725			7 374	-68 623		46 090	-6 072	112 494
Krótkoterminowe											
Kredyty, pożyczki	67 975	5 660	67 975	125 426	16 634					116 438	78 987
Obligacje	223 546		223 546	218 500					2 859	121 631	129 536
Leasing	647		6 307	6 074			-574*			6 072	5 731
RAZEM	524 830	139 065	660 895	374 150	653 700	7 374	69 197	108	49 971	0	931 701

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

14. Kapitał podstawowy

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

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

KAPITAŁ PODSTAWOWY		stan na dzień: 31.12.2019					
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji w sztukach	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej w tysiącach złotych	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
Akcje serii A	uprzywilejowane	Uprzywilejowanie co do ilości głosów: 1 akcja = 2 głosy	brak	1 500 000	7 500	22.08.2006	22.08.2006
Akcje serii B	zwykłe	brak	brak	13 604 600	68 023	30.11.2006	30.11.2006
Akcje serii C	zwykłe	brak	brak	17 110 000	85 550	22.06.2011	22.06.2011
Akcje serii D	zwykłe	brak	brak	10	0	30.05.2014	30.05.2014
Akcje serii E	zwykłe	brak	brak	6 500 000	32 500	23.06.2015	15.06.2015
Liczba akcji , razem				38 714 610	193 573		
Kapitał zakładowy , razem					193 573		
<i>Wartość nominalna jednej akcji wynosi</i>					5,00		

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

LICZBA AKCJI SKŁADAJĄCYCH SIĘ NA KAPITAŁ PODSTAWOWY	stan na dzień: 31.12.2020	stan na dzień: 31.12.2019
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	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
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: 31.12.2020	stan na dzień: 31.12.2019
Wartość nominalna 1 akcji	5,00	5,00
Wartość kapitału podstawowego	193 573 050	193 573 050

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

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

za okres: od 01.01.2019 do 31.12.2019				
	Kapitał zapasowy	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny świadczeń emerytalnych	Razem
Saldo na początek okresu	354 391	44	-15	354 420
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach(po przekształceniu)	354 391	44	-15	354 420
Podział zysku	371	-	-	371
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	-	-	-15	-15
Inne	-	-	-	-
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	3	3
Saldo na koniec okresu	354 762	44	-27	354 779

16. Rezerwy

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

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

Rezerwy 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.

Pozostałe rezerwy zostały utworzone na znane i prawdopodobne do poniesienia w przyszłości koszty. W 2019 roku w oparciu o KIMSF 23 utworzono również rezerwę na możliwy do zapłacenia podatek dochodowy wynikający z prowadzonych w Jednostce Dominującej kontroli podatkowych. Na dzień sprawozdawczy rezerwa z tego tytułu została rozwiązana, gdyż Decyzje w zakresie kontroli podatku CIT za lata 2013-2015 zostały uchylone, natomiast w zakresie kontroli podatku CIT za rok 2016 Spółka dominująca otrzymała Decyzję Szefa KAS, od której złożyła odwołanie. Kwota wynikająca z otrzymanej decyzji została uregulowana.

17. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI stan na dzień: 31.12.2020								
Wyszczególnienie	Efektywna stopa procentowa	Termin spłaty	Kwota kredytu	Waluta	Kwota zobowiązania (nominalna)	Kwota zobowiązania (bilansowa)	część krótkoterminowa	część długoterminowa
SILESIA Bank ⁽¹⁾	WIBOR 3M + MARŻA	2022-03-01	20 000	zł	15 000	14 909	4 970	9 939
BNP Paribas Bank Polska S.A. ⁽²⁾	WIBOR 3M + MARŻA	2022-04-24	19 635	zł	13 000	12 939	0	12 939
mBank S.A./BRE ⁽³⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2021-06-30	25 000	zł	11 000	10 918	10 918	0
mBank S.A./BRE ⁽⁴⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2022-03-31	16 000	zł	7 500	7 430	5 944	1 486
PKO BP S.A. ⁽⁵⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2021-12-31	25 000	zł	7 000	6 910	6 910	0
PKO BP S.A. ⁽⁶⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2021-12-31	25 000	zł	14 000	13 918	13 918	0
mBank S.A./BRE ⁽⁷⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2022-03-31	44 000	zł	32 000	31 746	11 905	19 841
PKO BP S.A. ⁽⁸⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2021-12-31	19 000	zł	9 000	8 951	8 951	0
mBank S.A./BRE ⁽⁹⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2022-03-31	51 000	zł	28 000	27 742	27 742	0
mBank S.A./BRE ⁽¹⁰⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2021-09-30	33 500	zł	22 000	21 851	21 851	0
mBank S.A./BRE ⁽¹¹⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2022-06-30	17 000	zł	0	0	0	0
PKO BP S.A. ⁽¹²⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2022-12-31	38 000	zł	0	0	0	0
PKO BP S.A. ⁽¹³⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2023-03-31	29 000	zł	0	0	0	0
Juroszek Investments Sp. z o.o. ⁽¹⁴⁾	3,6%	2021-07-01	28 000	Zł	20 000	20 075	20 075	0
Razem					178 500	177 389	133 184	44 205

KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI stan na dzień: 31.12.2019								
Wyszczególnienie	Efektywna stopa procentowa	Termin spłaty	Kwota kredytu	Waluta	Kwota zobowiązania (nominalna)	Kwota zobowiązania (bilansowa)	część krótkoterminowa	część długoterminowa
mBank S.A./BRE)	LIBOR 1M + MARŻA	2021-02-28	6 000	CHF	2 745	2 733	2 343	390
SILESIA Bank ⁽¹⁾	WIBOR 3M + MARŻA	2021-01-29	15 000	zł	15 000	14 974	4 991	9 983
BNP Paribas Bank Polska S.A.*	WIBOR 1M + MARŻA	2019-12-31	27 500	zł	2 833	2 824	2 824	0,00
BNP Paribas Bank Polska S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2020-09-30	20 000	zł	14 500	14 470	14 470	0,00
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2020-09-30	40 000	zł	5 000	4 933	4 933	0,00
PKO BP S.A. ⁽⁵⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2021-12-31	50 000	zł	7 000	6 951	0	6 951
mBank S.A./BRE) ⁽⁷⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2022-03-31	44 000	zł	25 700	25 482	0	25 482
mBank S.A./BRE)	WIBOR 1M + MARŻA	2020-09-30	17 000	zł	17 000	16 928	16 928	0,00
mBank S.A./BRE)	WIBOR 1M + MARŻA	2021-06-30	10 000	zł	5 000	4 946	0,00	4 946
mBank S.A./BRE)	WIBOR 1M + MARŻA	2020-06-30	13 763	zł	8 000	7 969	7 969	0
mBank S.A./BRE) ⁽⁹⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2022-03-31	51 000	zł	21 000	20 755	0,00	20 755
mBank S.A./BRE) ⁽¹⁰⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2021-09-30	33 500	zł	13 500	13 322	0,00	13 322
mBank S.A./BRE)	WIBOR 1M + MARŻA	2021-06-30	15 000	zł	0	0	0	0
Juroszek Investments Sp. z o.o.	3,6%	2021-07-01	28 000	Zł	28 000	29 529	4 529	25 000
PKO BP SA	WIBOR 1M + MARŻA	2020-04-27	20 000	Zł	19 634	19 634	19 634	0
Razem					184 412	185 450	78 621	106 829

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

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

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

- (1) Kredyt zaciągnięty w Śląskim Banku Spółdzielczym SILESIA w Katowicach na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki :
 - a. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - b. Hipoteka łączna do kwoty 30,0 mln zł na nieruchomościach gruntowych, objętych KW nr KA1C/00051387/2, KA1C/00051384/1, KA1C/00051256/5, KA1C/00051386/5, GD1G/00235303/3 oraz GD1G/00079682/1.
 - c. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego ATAL S.A. prowadzonym w Śląskim Banku Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach.
- (2) Kredyt zaciągnięty w BNP Paribas Bank Polska S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Łodzi pn.: „Nowe Miasto Polesie I”. Zabezpieczeniem jest:
 - a. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - b. Zastaw rejestrowy i finansowy do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 29,45 mln zł na środkach pieniężnych zgromadzonych na Rachunku wpływów wydzielonych.
 - c. Hipoteka umowna do kwoty 29,45 mln zł ustanowiona na nieruchomości objętej KW nr LD1M/00218924/8.
 - d. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.
- (3) Kredyt zaciągnięty w mBanku S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego we Wrocławiu pn.: „Nowe Miasto Jagodno I”. Zabezpieczeniem jest:
 - a. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - b. Hipoteka umowna łączna do kwoty 37,5 mln zł, na nieruchomościach objętych KW nr WR1K/00207501/3, KW nr WR1K/00207503/7, KW nr WR1K/00051840/2, WR1K/00117594/3.
 - c. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.
- (4) Kredyt zaciągnięty w mBanku S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego we Wrocławiu pn.: „Nowe Miasto Jagodno II”. Zabezpieczeniem jest:
 - a. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - b. Hipoteka umowna łączna do kwoty 24,0 mln zł, na nieruchomościach objętych KW nr WR1K/00207501/3, KW nr WR1K/00207503/7, KW nr WR1K/00051840/2, KW nr WR1K/00117594/3.
 - c. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.
- (5) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Katowicach pn.: „Sokolska 30 Towers”. Zabezpieczeniem jest:
 - a. Hipoteka umowna do kwoty 75,0 mln zł ustanowiona na nieruchomości objętej KW nr KA1K/00041686/3.
 - b. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - c. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.
 - d. Zastaw rejestrowy i finansowy do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 75,0 mln zł na środkach pieniężnych zgromadzonych na Rachunku wpływów wydzielonych.
- (6) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Gliwicach pn.: „Apartamenty Karolinki I”. Zabezpieczeniem jest:
 - a. Hipoteka umowna łączna do kwoty 37,5 mln zł ustanowiona na nieruchomości objętej KW nr GL1G/00138247/6 i GL1G/00073353/8.
 - b. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - c. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.
 - d. Zastaw rejestrowy i finansowy do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 37,5 mln zł na środkach pieniężnych zgromadzonych na Rachunku wpływów wydzielonych.
- (7) Kredyt zaciągnięty w mBanku S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Krakowie pn.: „Apartamenty Przybyszewskiego 64”. Zabezpieczeniem jest:

- a. Hipoteka umowna łączna do kwoty 66,0 mln zł, na nieruchomościach objętych KW nr KR1P/00345688/1 oraz KW nr KR1P/00595211/4.
 - b. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - c. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.
- (8) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Warszawie pn.: „Apartamenty Ostródzka I”. Zabezpieczeniem jest:
- a. Hipoteka umowna do kwoty 28,5 mln zł ustanowiona na nieruchomości objętej KW nr WA3M/00476109/9
 - b. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - c. Zastaw rejestrowy i finansowy do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 28,5 mln zł na środkach pieniężnych zgromadzonych na Rachunku wpływów wydzielonych.
 - d. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.
- (9) Kredyt zaciągnięty w mBanku S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Poznaniu pn.: „Atal Warta Towers”. Zabezpieczeniem jest:
- a. Hipoteka umowna do kwoty 76,5 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr PO2P/00131524/7, KW nr PO2P/00128512/6, KW nr PO2P/00100633/8, KW nr PO2P/00223085/9, KW nr PO2P/00175325/2.
 - b. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - c. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.
- (10) Kredyt zaciągnięty w mBanku S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Poznaniu pn.: „Ptasia 20”. Zabezpieczeniem jest:
- a. Hipoteka umowna do kwoty 50,25 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr PO1P/00119696/6.
 - b. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - c. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.
- (11) Kredyt zaciągnięty w mBanku S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Gdyni pn.: „ATAL Bosmańska”. Zabezpieczeniem jest:
- a. Hipoteka umowna do kwoty 25,5 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr GD1Y/00114714/8.
 - b. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - c. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.
- (12) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego we Wrocławiu pn.: „ATAL City Square I”. Zabezpieczeniem jest:
- a. Hipoteka umowna do kwoty 57,0 mln zł na nieruchomości objętej KW nr WR1K/00162878/8.
 - b. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - c. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.
 - d. Zastaw rejestrowy i finansowy do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 57,0 mln zł na środkach pieniężnych zgromadzonych na Rachunku wpływów wydzielonych.
- (13) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Gliwicach pn.: „Apartamenty Karolinki II”. Zabezpieczeniem jest:
- a. Hipoteka umowna łączna do kwoty 43,5 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr GL1G/00138247/6 i GL1G/00073353/8.
 - b. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - c. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.
 - d. Zastaw rejestrowy i finansowy do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 43,5 mln zł na środkach pieniężnych zgromadzonych na Rachunku wpływów wydzielonych.
- (14) *Pożyczka zaciągnięta u podmiotu dominującego Juroszek Investments Sp. z o.o. Pożyczka nie jest zabezpieczona.*

18. Leasing

W wartości rzeczowych aktywów trwałych, w wartości zapasów i nieruchomości inwestycyjnych uwzględniono aktywa z tytułu prawa do użytkowania o następującej wartości bilansowej, które dotyczą następujących klas aktywów bazowych i które podlegały następującym odpisom amortyzacyjnym w 2020 roku:

	Wartość bilansowa prawa do użytkowania 31.12.2020	Umorzenie prawa do użytkowania od 01.01 do 31.12.2020	Wartość bilansowa prawa do użytkowania 31.12.2019	Umorzenie prawa do użytkowania od 01.01 do 31.12.2019
Grunty	-	-	95	-
Budynki i budowle	6 700	1 191	6 478	944
Środki transportu	832	416	468	829
Rzeczowe aktywa trwałe RAZEM	7 532	1 607	7 041	1 773
Zapasy	135 573	3 896	106 933	25 942
Nieruchomości inwestycyjne	7 251	0	4 251	154
RAZEM	150 356	5 503	118 225	27 869

Do najistotniejszych umów leasingu w trakcie realizacji w 2020 roku należy prawo użytkowania wieczystego gruntów, na których prowadzone są projekty deweloperskie o wartości bilansowej prawa 135 422 tys. zł na dzień bilansowy (na dzień 31.12.2019 wartość bilansowa wynosiła 106 927 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 6 700 tys. zł na dzień bilansowy (na dzień 31.12.2019 wartość bilansowa wynosiła 6 478 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 2020 roku Grupa zmieniła oszacowanie okresu trwania umów leasingu najmu powierzchni biurowych. Grupa oszacowała, że wykorzysta opcje przedłużenia zawarte w umowach, czego wcześniej nie przewidywała. Wskutek tej zmiany wartość zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania wzrosła o 794 tys. zł, co zaprezentowano w nocie 4 razem z informacją o wzroście praw do użytkowania wynikającym z zawarcia nowych umów leasingowych.

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

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

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

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

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

Koszty odsetkowe związane z leasingiem zostały zaprezentowane w nocie 25.

W 2020 roku nie wystąpiły dochody z tytułu subleasingu aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

19. Pozostałe zobowiązania finansowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE			
Długoterminowe	Termin realizacji	stan na dzień: 31.12.2020	stan na dzień: 31.12.2019
Oferta prywatna			
Obligacje seria AW ⁽⁸⁾	2022-09-11	149 278	-
Obligacje seria AH ⁽¹⁾	2021-04-26	-	69 722
Obligacje seria AW2 ⁽⁹⁾	2022-09-11	49 760	-
Obligacje seria AO ⁽²⁾	2021-06-01	-	41 259
Obligacje seria AP ⁽³⁾	2021-04-26	-	99 525
Obligacje seria AR ⁽⁴⁾	2021-05-16	-	59 164
Obligacje seria AS ⁽⁵⁾	2023-06-25	46 507	46 000
Obligacje seria AT ⁽⁶⁾	2023-06-25	104 137	103 000
Obligacje seria AU ⁽⁷⁾	2021-09-30	-	99 454
Razem		349 682	518 124
Krótkoterminowe	Termin realizacji	stan na dzień: 31.12.2020	stan na dzień: 31.12.2019
Oferta prywatna			
Obligacje seria AO ⁽²⁾	2021-06-01	42 543	-
Obligacje seria AR ⁽⁴⁾	2021-05-16	61 026	-
Obligacje seria AH ⁽¹⁾	2021-04-26	70 045	442
Obligacje seria AI	2020-07-04	-	2 253
Obligacje seria AJ	2020-07-10	-	10 473
Obligacje seria AK	2020-07-10	-	10 473
Obligacje seria AL	2020-07-10	-	10 473
Obligacje seria AM	2020-10-26	-	70 201
Obligacje seria AN	2020-10-14	-	20 777
Obligacje seria AP ⁽³⁾	2021-04-26	100 052	667
Obligacje seria AS ⁽⁵⁾	2023-06-25	-	879
Obligacje seria AT ⁽⁶⁾	2023-06-25	-	1 968
Obligacje seria AU ⁽⁷⁾	2021-09-30	100 166	930
Obligacje seria AW ⁽⁸⁾	2022-09-11	1 310	-
Obligacje seria AW2 ⁽⁹⁾	2022-09-11	440	-
Razem		375 582	129 536

- (1) Obligacje trzyletnie serii AH wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,70%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000111.
- (2) Obligacje dwuletnie serii AO wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (3) Obligacje dwuletnie serii AP wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,90%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000137.
- (4) Obligacje dwuletnie serii AR wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (5) Obligacje dwuletnie serii AS wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez Pana Zbigniewa Juroszka. Oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,90%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (6) Obligacje dwuletnie serii AT wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o. Oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,90%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (7) Obligacje dwuletnie serii AU wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,90%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000145.
- (8) Obligacje dwuletnie serii AW wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 2,6%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000152.
- (9) Obligacje dwuletnie serii AW2 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 PLATAL000160.

20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	stan na dzień: 31.12.2020	stan na dzień: 31.12.2019
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych		
Kaucje otrzymane	33 497	14 821
Inne zobowiązania finansowe		
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	33 497	14 821

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	stan na dzień: 31.12.2020	stan na dzień: 31.12.2019
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług dla jednostek pozostałych	105 199	106 365
Inne zobowiązania finansowe		
Zobowiązania finansowe	105 199	106 365
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	1 747	3 889
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy		
Zaliczki otrzymane na usługi		
Inne zobowiązania niefinansowe	140	313
Zobowiązania niefinansowe	1 887	4 202
Zobowiązania krótkoterminowe razem	107 086	110 567

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

21. Otrzymane zaliczki na dostawy

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZALICZEK			
stan na dzień: 31.12.2020			

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZALICZEK			
stan na dzień: 31.12.2019			

	Wartość bilansowa na początek okresu	Wartość nominalna na koniec okresu	Wartość bilansowa na koniec okresu
Razem	341 607	506 101	501 647
- w tym część długoterminowa	116 872	138 360	133 906
- w tym część krótkoterminowa	224 735	367 741	367 741

22. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW		
Działalność kontynuowana		
	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Przychody ze sprzedaży produktów	1 131 527	697 719
Przychody ze sprzedaży usług	35 547	21 813
Przychody ze sprzedaży towarów	280	635
RAZEM	1 167 354	720 167

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 01.01.2020- 31.12.2020			
Kategoria (region)	Segment Działalność deweloperska	Segment Działalność usługi najmu	Segment Działalność sprzedaż tkanin	Ogółem
Cieszyn	-	498	n/d	498
Gdańsk (Trójmiasto)	87 669	4	n/d	87 673
Katowice	102 135	-	n/d	102 135
Kraków	174 178	830	n/d	175 008
Łódź	204 690	-	n/d	204 690
Warszawa	280 067	-	n/d	280 067
Wrocław	143 044	4 986	n/d	148 030
Poznań	146 172	473	n/d	146 645
Pozostałe	22 608	-	n/d	22 608
RAZEM	1 160 563	6 791	n/d	1 167 354

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY WG KATEGORII I ICH PRZYPISANIE DO SEGMENTÓW	za okres 01.01.2019- 31.12.2019			
Kategoria (region)	Segment Działalność deweloperska	Segment Działalność usługi najmu	Segment Działalność sprzedaż tkanin	Ogółem
Cieszyn	-	485	-	485
Gdańsk (Trójmiasto)	86 443	-	-	86 443
Katowice	52 991	121	-	53 112
Kraków	146 790	32	-	146 822
Łódź	89 622	-	158	89 780
Warszawa	160 251	-	-	160 251
Wrocław	175 598	4 538	-	180 136
Poznań	1 734	1 404	-	3 138
Pozostałe	-	-	-	-
RAZEM	713 429	6 580	158	720 167

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 2020 przedstawia się następująco:

	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa		
- środki na rachunkach MRP	67 901	136 637
Zobowiązania		
- otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna)	557 576	506 101
• z tego odniesione w przychód roku następnego (2020)	n/d	256 759

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

W tabeli poniżej przedstawiona została łączna kwota ceny transakcyjnej z podpisanych na dzień 31 grudnia 2020 roku umów deweloperskich i przedwstępnych oraz jej szacunkowe rozliczenie w przyszłych okresach.

RAZEM wartość netto umów podpisanych do dnia	
31.12.2020 - pozostałych do rozliczenia w latach	
następnych	1 482 982
- w tym do rozliczenia:	
• w roku 2021	1 256 390
• w latach 2022-2023	226 592

W Grupie nie wystąpiły istotne zmiany w aktywach i zobowiązaniach z tytułu umów w roku 2020.

W Grupie nie występują rozliczenia międzyokresowe dotyczące przychodów.

23. Koszty rodzajowe

KOSZTY RODZAJOWE	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Amortyzacja środków trwałych	2 125	2 373
Amortyzacja wartości niematerialnych	137	58
Koszty świadczeń pracowniczych	26 181	25 190
Zużycie surowców i materiałów	148 909	189 021
Koszty usług obcych	1 238 269	722 011
Koszty podatków i opłat	9 839	10 175
Pozostałe koszty	4 454	5 004
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	-465 411	-366 281
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-2 102	-6 273
Wartość sprzedanych towarów	237	1 257
RAZEM	962 638	582 535
Koszty sprzedaży	14 078	14 276
Koszty ogólnego zarządu	18 680	18 811
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	929 880	549 448
RAZEM	962 638	582 535

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Koszty wynagrodzeń	21 435	20 635
Koszty ubezpieczeń społecznych	4 089	3 934
Inne świadczenia	657	621
RAZEM	26 181	25 190

24. Pozostałe przychody i koszty

POZOSTAŁE PRZYCHODY	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	112	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości należności	1 294	2 591
Odwrócenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości zapasów	-	15
Rozwiązanie innych rezerw	600	11
Zysk na okazjonalnym nabyciu	-	-
Refundacje odszkodowania	-	-
Otrzymane darowizny kary odszkodowania	1 237	820
Otrzymane kwoty z wykonawstwa zastępczego	260	103
Otrzymane dofinansowanie COVID	1 880	-
Przeszacowanie wartości nieruchomości	48	163
Sprzedaż infrastruktury	3 855	6 732
Zwrot kosztów sądowych	9	-
Pozostałe	152	598
RAZEM	9 447	11 033

POZOSTAŁE KOSZTY	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	94
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości należności	2 530	1 689
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości zapasów	-	-
Przeszacowanie wartości nieruchomości	1 400	-
Rezerwa na przewidywane straty	-	-
Rezerwy na koszty	1 593	280
Koszty postępowania sądowego	21	134
Szkody i odszkodowania, kary	108	147
Darowizny	-	39
Koszt sprzedanego majątku	-	-
Odpisanie udziałów w spółce stowarzyszonej	-	114
Pozostałe	5	308
RAZEM	5 657	2 805

25. Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Przychody z tytułu odsetek	680	308
Naliczone odsetki od należności	210	102
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	2 056	5 095
Zyski z tytułu różnic kursowych	351	-
Dochód ze zbycia aktywów finansowych	-	-
Pozostałe	163	168
Tantiemy	-	-
Dywidendy	-	-
RAZEM	3 460	5 673

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Koszty odsetek, w tym dotyczące:	4 978	5 060
kredytów bankowych	2 133	2 517
pożyczek	-	-
obligacji	1 799	1 017
innych zobowiązań	1 046	1 526
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	769	25
Straty z tytułu różnic kursowych	167	70
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	5 623	3 826
Pozostałe	174	5
RAZEM	11 711	8 986

26. Podatek dochodowy

GŁÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Bieżący podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	26 548	27 427
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	26 548	27 427
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
Odroczony podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	6 252	-533
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące powstania i odwracania się różnic przejściowych	6 252	-533
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat, w tym:	32 800	26 894
- przypisane działalności kontynuowanej	32 800	26 894
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	1	-3
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące zysków i strat aktuarialnych z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	1	-3
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	32 801	26 891

GŁÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W ZESTAWIENIU ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Odroczony podatek dochodowy	1	-3
- aktualizacja wyceny aktywów	1	-3
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym	1	-3

UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO PRZED OPODATKOWANIEM Z PODATKIEM DOCHODOWYM WYKAZANYM W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej	200 255	142 547
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności spółek osobowych	26 249	2 811
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej stanowiący podstawę rozliczenia podatku dochodowego	174 006	139 736
Stawka podatkowa (w%)	19%	19%
Obciążenie podatkowe według zastosowanej stawki podatkowej	33 061	26 550
Zmiana zasad opodatkowania	-	-
Podatki odroczone nie utworzone w latach ubiegłych	-	-
Rozliczone straty ze spółek osobowych	-420	-33
Zmiana kwalifikacji różnicy przejściowej na trwałą	-	-
Koszty i przychody trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodu i przychodów podatkowych	159	377
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	32 800	26 894
Efektywna stawka podatkowa	18,85%	19,25%

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Pozostałe całkowite dochody	
	stan na dzień: 31.12.2020	stan na dzień: 31.12.2019	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego						
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	5 164	5 132	32	-1 134	-	-
Różnica w wycenie projektów deweloperskich	23 383	15 889	7 494	1 466	-	-
Różnica dotycząca wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-	-	-	-
Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe	21	-	21	-	-	-
Przychody przyszłych okresów	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	3	-	3	-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do używania	28 278	-	28 278	-	-	-
Rezerwa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	56 849	21 021	35 828	332	-	-

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Pozostałe całkowite dochody	
	stan na dzień: 31.12.2020	stan na dzień: 31.12.2019	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego						
Różnica w wycenie zapasów	-	-	-	-	-	-
Różnica dotycząca wartości niematerialnych i prawnych	4 214	4 214	-	-2 179	-	-
Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji	1 500	1 135	365	492	-	-
Odpisy aktualizujące należności	457	223	234	-6	-	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	3 188	3 244	-56	2 053	-	-
Rezerwy na koszty	2 698	1 940	758	365	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	236	196	40	33	1	-3
Różnice kursowe	-	110	-110	-64	-	-
Strata podatkowa do rozliczenia	1	-	1	-	-	-
Pozostałe	112	177	-65	171	-	-
Zobowiązania z tytułu prawa do używania	28 409	-	28 409	-	-	-
Aktywa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	40 815	11 239	29 576	865	1	-3

27. Zysk przypadający na jedną akcję

SKONSOLIDOWANY ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Skonsolidowany zysk netto za okres sprawozdawczy przypadający na:	167 455	115 653
Akcjonariuszy Jednostki Dominującej	167 435	113 583
Udziały niedające kontroli	20	2 070

Skonsolidowany zysk netto akcjonariuszy zwykłych Jednostki Dominującej (podstawowy)

Wyszczególnienie	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana
Skonsolidowany zysk/strata netto za okres sprawozdawczy akcjonariuszy Jednostki Dominującej	167 435	113 583

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
<i>w tysiącach akcji</i>		
Średnioważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	38 715	38 715

Skonsolidowany zysk netto podstawowy na 1 akcję

	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	4,32	2,93
na działalności kontynuowanej	4,32	2,93

Skonsolidowany zysk netto akcjonariuszy zwykłych Jednostki Dominującej (rozwodniony)

	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana
Skonsolidowany zysk/strata netto Akcjonariuszy zwykłych Jednostki Dominującej (rozwodniony)	167 435	113 583

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
<i>w tysiącach akcji</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu (rozwodniona)	38 715	38 715

Skonsolidowany zysk netto rozwodniony na 1 akcję

	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	4,32	2,93
na działalności kontynuowanej	4,32	2,93

28. Dywidendy

W 2020 roku Spółka dominująca nie wypłacała dywidend. 19 marca 2020 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w przedmiocie jednorazowej zmiany założeń Polityki Dywidend Spółki, która będzie miała zastosowanie wyłącznie do wypłaty dywidendy z zysku netto za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2019 roku. Zarząd zarekomendował Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy rezygnację z wypłaty dywidendy i przeznaczenie całego zysku za rok 2019 na kapitał zapasowy. Rekomendacja ta została dokonana w związku z pojawieniem się pandemii koronawirusa COVID-19 i trudnymi w związku z tym do przewidzenia skutkami dla gospodarki. W dniu 3 czerwca Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku netto ATAL S.A. za rok 2019 zgodnie z rekomendacją Zarządu

Ponadto wypłacono dywidendy w spółkach zależnych:

- W spółce zależnej ATAL Construction Sp. z o.o. w dniu 22 grudnia 2020 roku podjęta została uchwała NZW o podziale zysku netto na rok 2020 i przeznaczeniu go w całości na wypłatę dywidendy. Dywidenda w wysokości 17.132.975,01 została wypłacona jednemu udziałowcowi jakim jest podmiot dominujący ATAL S.A.

Ponadto zyski przeniesione na kapitał zapasowy z roku 2018 w wysokości 1.096.403,78 zł oraz z roku 2015 w wysokości 3.881.133,65 zł zostały także przeznaczone na wypłatę dywidendy. Łącznie wypłacono 22.110.512,44 zł dywidendy jednemu wspólnikowi ATAL S.A.

Na posiedzeniu Zarządu ATAL Construction Sp. z o.o. w dniu 22 grudnia 2020 r. podjęto uchwałę o wypłacie zaliczki w wysokości 5.700.000 zł na poczet przyszłej dywidendy za rok 2020.

- W spółce zależnej JP Construct Sp. z o.o. SK w 2020 roku rozliczono pozostałe po likwidacji spółki środki w kwocie 47 tys. zł – całość przypadła na udziałowców nie posiadających kontroli.

29. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

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

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

- segment działalności deweloperskiej
- segment usług najmu

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

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

Począwszy od 2020 roku Grupa zaniechała działalności w segmencie sprzedaży tkanin. W okresie sprawozdawczym 2020 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 sprzedaż tkanin	Działalność ogółem
Rok zakończony 31 grudnia 2020				
Przychody ze sprzedaży segmentu sprawozdawczego razem	1 160 563	6 791	n/d	1 167 354
w tym:				
- przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	1 160 563	6 791	n/d	1 167 354
- przychody uzyskiwane z tytułu transakcji z innymi segmentami operacyjnymi tej samej jednostki				
Zysk/strata z działalności operacyjnej segmentu sprawozdawczego	204 649	3 857	n/d	208 506
Stan na dzień 31 grudnia 2020				
Aktywa segmentu sprawozdawczego	2 720 440	70 067	n/d	2 790 507
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	1 825 627	8 742	n/d	1 834 369

Działalność kontynuowana				
SEGMENTY OPERACYJNE	Działalność deweloperska	Działalność usługi najmu	Działalność sprzedaż tkanin	Działalność ogółem
Rok zakończony 31 grudnia 2019				
Przychody ze sprzedaży segmentu sprawozdawczego razem	713 429	6 580	158	720 167
w tym:				
- przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	713 429	6 580	158	720 167
- przychody uzyskiwane z tytułu transakcji z innymi segmentami operacyjnymi tej samej jednostki				
Zysk/strata z działalności operacyjnej segmentu sprawozdawczego	142 643	3 316	-99	145 860
Stan na dzień 31 grudnia 2019				
Aktywa segmentu sprawozdawczego	2 343 461	65 974	-	2 409 435
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	1 610 445	10 162	-	1 620 607

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

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

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW		
	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Produkty		
- Mieszkania	1 131 527	697 719
Przychody ze sprzedaży produktów	1 131 527	697 719
Usługi		
- Najem nieruchomości komercyjnych	6 791	6 580
- Pozostałe	28 756	15 233
Przychody ze sprzedaży usług	35 547	21 813
Towary i materiały		
- Grunty i mieszkania	-	-
- Tkaniny	n/d	158
- Pozostałe	-	477
Przychody ze sprzedaży towarów	280	635
RAZEM	1 167 354	720 167

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 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Wynik operacyjny segmentów	208 506	145 860
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	208 506	145 860
Przychody finansowe	3 460	5 673
Koszty finansowe (-)	11 711	8 986
Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-
Zysk/strata przed opodatkowaniem	200 255	142 547

30. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI				
Strony transakcji	01.01.2019	stan na		
	31.12.2019	dzień:		
			31.12.2019	
	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki dominujące	4 594	71	19	287 117
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	-	129	-	46 879
Pozostałe podmioty z udziałem kluczowych członków kierownictwa	14 039	409	1	3 026
Razem	18 633	609	20	337 022

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

Zakupy od kluczowych członków kadry kierowniczej dotyczą usług obsługi budów świadczonych na rzecz spółek prowadzących roboty budowlane. 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. (dawniej STAR-TYP-SPORT Zakłady Wzajemne Sp. z o.o.) oraz Betplay International Sp. z o.o., Juroszek Apartments sp.j., które nie spełniają warunków objęcia konsolidacją. Są to transakcje dotyczące wynajmu pomieszczeń, usługowego prowadzenia ksiąg, sprzedaży produktów oraz nieruchomości inwestycyjnych.

Ponadto w ramach Grupy spółki emitowały i obejmowały obligacje:

ATAL S.A. zaciągnęła zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec Spółki z udziałem kluczowego członka kierownictwa Betplay International Sp. z o.o. w kwocie 20 mln zł oraz wobec Spółki dominującej najwyższego szczebla JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o. w kwocie 20 mln zł.

W okresie sprawozdawczym ATAL S.A. spłaciła zobowiązanie z tytułu pożyczek wobec Spółki dominującej najwyższego szczebla JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o. w łącznej kwocie 28 mln zł oraz wobec Spółki z udziałem kluczowego członka kierownictwa Betplay International Sp. z o.o. w kwocie 20 mln zł.

W grudniu 2020 roku Spółka dominująca otrzymała spłatę części pożyczki od spółki zależnej ATAL Construction Sp. z o.o. SK.

W grudniu 2020 roku Spółka dominująca udzieliła pożyczki spółce zależnej TEMISTO 9 Sp. z o.o. w wysokości 3,8 mln zł.

Ponadto Spółka dominująca wykupiła obligacje:

W okresie sprawozdawczym zostały wykupione obligacje serii AN wraz z należnymi odsetkami, które objęte były przez spółkę dominującą najwyższego szczebla JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o. oraz obligacje serii AI wraz z należnymi odsetkami, które objęte były przez spółkę z udziałem kluczowych członków kierownictwa to jest spółkę ZJ-INVEST Sp. z o.o.

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 2020 spółki zależne wypłacały dywidendy opisane w nocie nr 28.

WYNAGRODZENIA KLUCZOWYCH CZŁONKÓW KADRY KIEROWNICZEJ	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej	198	209
- Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu	169	173
- Mateusz Bromboszcz – Wiceprezes Zarządu	29	36
Wynagrodzenia Zarządów Spółek Zależnych	14	14
- Zbigniew Juroszek - Prezes ATAL Construction Sp. z o.o.	0	0
- Urszula Juroszek - Wiceprezes ATAL Construction Sp. z o.o.	14	14
Razem wynagrodzenia Zarządu w Grupie ATAL	212	223
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej	78	73
- Mateusz Juroszek	20	8
- Grzegorz Minczanowski	n/d	11
- Piotr Gawłowski	6	13
- Krzysztof Ciołek	13	13
- Wiesław Smaza	15	14
- Elżbieta Spyra	15	14
- Dawid Prysak	9	n/d

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 1 382 tys. zł za rok 2020, natomiast w roku 2019 nie były wypłacane odsetki.

31. Świadczenia pracownicze

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	stan na dzień: 31.12.2020	stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2020	stan na dzień: 31.12.2019
<i>Świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 390	1 372	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	1 269	1 265	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 047	867	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	14	10	183	149
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	3 720	3 514	183	149

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

	stan na dzień: 31.12.2020	stan na dzień: 31.12.2019
Stopa dyskontowa	1,50%	2,00%
Przyszły wzrost wynagrodzeń	3,50%	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.

32. Instrumenty finansowe

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

Grupa nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

Grupa nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń.

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

32.1. Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym następuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. W związku z nieznaczącymi wahaniami stóp procentowych w poprzednich okresach oraz brakiem przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych 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: 31.12.2020			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie w procentach	Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -
Aktywa finansowe	260 459		101
Środki pieniężne	241 942	0,1%	82
Pozostałe aktywa finansowe	18 517	0,1%	19
Zobowiązania finansowe	1 053 009		12 596
Kredyty bankowe i pożyczki	177 389	1%	2 773
Zobowiązania z tytułu leasingu	150 356	1%	2 532
Obligacje	725 264	1%	7 291

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI			
stan na dzień: 31.12.2019			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie w procentach	Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -
Aktywa finansowe	171 921		39
Środki pieniężne	150 883	0,1%	18
Pozostałe aktywa finansowe	21 038	0,1%	21
Zobowiązania finansowe	951 335		12 400
Kredyty bankowe i pożyczki	185 450	1%	1 954
Zobowiązania z tytułu leasingu	118 225	1%	3 705
Obligacje	647 660	1%	6 741

32.2. Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe wynikało głównie z obsługi kredytu walutowego we franku szwajcarskim. Na dzień bilansowy kredyt walutowy został spłacony. 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: 31.12.2020			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie kursu w procentach	Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -
Aktywa finansowe	78		13
Środki pieniężne w EUR	73	10%	11
Środki pieniężne w USD	5	10%	-
Środki pieniężne w CHF	-	10%	2
Zobowiązania finansowe			
Kredyty w CHF	-	10%	-

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO WALUTOWE - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI			
stan na dzień: 31.12.2019			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie kursu w procentach	Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -
Aktywa finansowe	32		9
Środki pieniężne w EUR	31	10%	4
Środki pieniężne w USD	1	10%	1
Środki pieniężne w CHF	-	10%	4
Zobowiązania finansowe	700		171
Kredyty w CHF	700	10%	385

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

32.3. Ryzyko kredytowe

Grupa jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że wierzyciele nie wywiążą się 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 2020 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 17 540 tys. zł, w tym 1 397 tys. zł to należności z tytułu sprzedanych lokali, na pokrycie których środki znajdowały się na rachunkach powierniczych, Na dzień 31 grudnia 2019 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 10 151 tys. zł

w tym 4 755 tys. zł na rachunkach powierniczych. Analizę wymagalności należności z tytułu dostaw i usług przedstawiono w nocie nr 11.

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

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

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

32.4. Ryzyko związane z płynnością

Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań

w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania swojego zadłużenia.

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

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

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

	Krótkotermini nowe:		Długotermini nowe:		Przepływy razem przed zdyskontowa- aniem	
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2020						
Kredyty w rachunku kredytowym	33 000	81 000	44 500	0	0	158 500
Kredyty w rachunku bieżącym	18 970	0	0	0	0	18 970
Pożyczki	0	20 075	0	0	0	20 075
Dłużne papiery wartościowe	275 417	100 165	349 682	0	0	725 264
Leasing	2 278	2 822	12 388	7 259	196 023	220 770
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania	320 154	189 452	178 570	12 721	526	701 423
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	649 816	393 514	585 140	19 980	196 549	1 845 002
Stan na 31.12.2019						
Kredyty w rachunku kredytowym	45 510	9 176	82 592	0	0	137 278
Kredyty w rachunku bieżącym	19 634	0	0	0	0	19 634
Pożyczki	4 529	0	25 000	0	0	29 529
Dłużne papiery wartościowe	5 832	123 974	519 423	0	0	649 229
Leasing	2 870	2 875	10 967	10 800	269 697	297 209
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania	363 340	120 541	149 379	4 725	0	637 985
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	441 715	256 566	787 361	15 525	269 697	1 770 864

32.5. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

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

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

WARTOŚCI GODZIWE POSZCZEGÓLNYCH KATEGORII INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

	Kategoria zgodnie z: MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		stan na dzień: 31.12.2020	stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2020	stan na dzień: 31.12.2019
Aktywa finansowe		260 459	171 921	260 459	171 921
Środki pieniężne	AZK	241 942	150 883	241 942	150 883
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	18 517	21 038	18 517	21 038
Zobowiązania finansowe		1 598 037	1 456 256	1 598 037	1 456 256
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	695 384	623 146	695 384	623 146
Kredyty bankowe	ZZK	177 389	185 450	177 389	185 450
Obligacje	ZZK	725 264	647 660	725 264	647 660

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

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

za okres: od 01.01.2019 do 31.12.2019	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Przychody/koszty z tytułu odsetek	Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	Rozwiązanie/utw orzenie odpisów aktualizujących
Aktywa finansowe		331	-4	-34
Środki pieniężne	AZK	229	-4	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	102	-	-34
Zobowiązania finansowe		-5 060	-66	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	-1 526	41	-
Kredyty bankowe	ZZK	-2 517	-107	-
Pożyczki otrzymane	ZZK	-	-	-
Obligacje	ZZK	-1 017	-	-

33. Umowy gwarancji finansowej oraz zobowiązania warunkowe

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

- 1) W dniu 3 września 2013 roku ustanowiona została hipoteka umowna (wraz z późniejszymi aneksami) na nieruchomości stanowiącej własność Spółki dominującej oraz cesja praw z umowy ubezpieczenia tej nieruchomości jako zabezpieczenie zobowiązań Spółki STS S.A. (dawniej Star-Typ-Sport Zakłady Wzajemne Sp. z o.o) z siedzibą w Katowicach, która to Spółka nie jest Spółką zależną. Na dzień sprawozdawczy kwota hipoteki wynosi 6,62 mln zł. Grupa oczekuje, że obowiązek odpowiedzialności solidarnej zostanie wypełniony przez stronę trzecią i nie dojdzie do wypływu środków. W związku z powyższym nie utworzono z tego tytułu rezerwy.
- 2) Spółka dominująca udzieliła poręczenia do kwoty 15 mln EUR za zobowiązania spółki stowarzyszonej ATAL Development GmbH z siedzibą w Berlinie wobec Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. z siedzibą w Warszawie, działającej przez Oddział w Republice Federalnej Niemiec z siedzibą we Frankfurcie nad Menem z tytułu umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 20 grudnia 2019 roku w kwocie 10 mln EUR finansującego projekt deweloperski „ATAL MIKA I” w Dreźnie, której dłużnikami solidarnymi są ATAL Development GmbH oraz Juroszek Investments Sp. z o.o.
- 3) W dniu 7 sierpnia 2020 roku na majątku Spółki dominującej ustanowiona została hipoteka umowna do kwoty 363,72 tys. EUR na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego Spółki Akcyjnej na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu gwarancji w wysokości 242,48 tys. EUR zabezpieczającej roszczenia miasta Drezno wobec ATAL Development GmbH z porozumienia o przejęciu umowy urbanistycznej z dnia 21 września 2018 roku dotyczącej planu zagospodarowania przestrzennego.
- 4) W spółce zależnej ATAL Construction Sp. z o.o. prowadzone są kontrole podatkowe w zakresie prawidłowości stosowania prawa i rozliczania podatku dochodowego za lata 2017-2018. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zostały wydane decyzje określające wysokość zobowiązania podatkowego za lata 2017-2018, w których organ podatkowy zakwestionował prawo do zaliczenia do kosztów uzyskania przychodów amortyzacji od wartości firmy w łącznej wysokości 4 358 tys. zł za oba kontrolowane okresy, zarzucając Spółce naruszenie art. 119a Ordynacji podatkowej. Spółka nie zgadza się ze stanowiskiem organu i złożyła stosowne odwołania od decyzji. Organ podatkowy zawiesił oba postępowania z powodu wystąpienia z wnioskiem o opinię do Rady do Spraw Przeciwdziałania Unikaniu Opodatkowania. Zarząd Spółki po zasięgnięciu opinii doradców podatkowych szacuje, iż spór zostanie rozstrzygnięty na korzyść Spółki. Ewentualne przegranie sporu będzie miało wpływ na skonsolidowany wynik finansowy netto Grupy w wysokości -10 537 tys. zł.

Zobowiązania warunkowe nie występują.

34. Udział udziałów niekontrolujących w działaniach grupy i przepływy pieniężne

Nazwa jednostki zależnej	Okres sprawozdawczy zakończony dnia:	JP Construct Sp. z o.o. sk	ZJ Invest Sp. z o.o. SK	ATAL-SERVICES Sp. z o.o.	ATAL-Construction Sp. z o.o. SK	ATAL-Construction Sp. z o.o.	Temisto 9 Sp. z o.o.
główne miejsce prowadzenia działalności		Teren kraju - Wrocław, Kraków, Łódź, Warszawa	Teren kraju	Teren kraju	Teren kraju - Warszawa	Teren kraju - Cieszyn, Kraków, Warszawa	Teren kraju
proporcja udziałów własnościowych posiadanych przez udziały niekontrolujące	31.12.2020	100%	100%	0%	0%	0%	0%
	31.12.2019	100%	100%	0%	0%	0%	0%
proporcja praw głosów posiadanych przez udziały niekontrolujące	31.12.2020	100%	100%	0%	0%	0%	0%
	31.12.2019	100%	100%	0%	0%	0%	0%
wynik finansowy przypisany udziałom niekontrolującym jednostki zależnej w trakcie okresu sprawozdawczego	31.12.2020	20	0	0	0	0	0
	31.12.2019	2 058	21	0	0	0	0
łączne udziały niekontrolujące jednostki zależnej na koniec okresu sprawozdawczego	31.12.2020	-27	0	0	0	0	0
	31.12.2019	-30	39	0	0	0	0
skrótowe informacje finansowe na temat jednostki zależnej:							
1. dywidendy wypłacone udziałom niekontrolującym	31.12.2020	47	0	0	0	0	0
	31.12.2019	975	0	0	0	0	0
2. aktywa obrotowe	31.12.2020	0	0	3	63 025	92 427	4 579
	31.12.2019	8	41	2	57 901	109 400	780
3. aktywa trwałe	31.12.2020	0	0	0	0	39 176	2
	31.12.2019	0	0	0	0	47 335	0
4. zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2020	0	0	0	26 614	35 355	0
	31.12.2019	0	2	0	44 713	51 841	0
5. zobowiązania długoterminowe	31.12.2020	0	0	0	0	19 451	3 804

	31.12.2019	0	0	0	514	18 386	0
6. przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	31.12.2020	0	0	0	93 517	334 372	0
	31.12.2019	0	0	0	0	322 276	10 613
7. wynik finansowy i całkowite dochody ogółem	31.12.2020	0	0	-4	23 736	18 090	-9
	31.12.2019	134	-5	-4	-121	16 367	1 025

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	31.12.2020	31.12.2019
					Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
ATAL Development GmbH	Drezno - Niemcy	Budowa i sprzedaż nieruchomości	49%	49%	-1 321 tys. zł	-264 tys. zł

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

ATAL Development GmbH		
	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe	-	-
Aktywa obrotowe	257 294	196 697
Aktywa razem	257 294	196 697
Zobowiązania długoterminowe	253 573	102 036
Zobowiązania krótkoterminowe	5 042	94 718
Zobowiązania razem	258 615	196 754
	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Przychody ze sprzedaży	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-1 220	-129
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-1 220	-129
Zysk (strata) netto	-1 220	-129
Pozostałe całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody	-1 220	-129
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 2020 rok wynosi 598 tys. zł, natomiast skumulowana wartość udziału w stratach nieujętych przez Grupę do dnia 31.12.2020 roku wynosi 742 tys. zł

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

ATAL Development GmbH		
	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa netto	-1 321	-57
Udział Grupy	49%	49%
Wartość bilansowa inwestycji	-647	-30

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 2020 roku Grupa nie uzyskała dywidendy od ATAL Development GmbH, gdyż spółka prowadziła inwestycję deweloperską rozpoczętą w 2019 roku.

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

Grupa nie posiada inwestycji w jednostkach strukturyzowanych.

35. Wynagrodzenia biegłego rewidenta

Wynagrodzenie za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, przeglądu sprawozdań jednostek zależnych na potrzeby konsolidacji za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku i sporządzenia raportu z przeglądu wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 roku wyniosło 58 tys. zł.

Wynagrodzenie za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, badania i przeglądu sprawozdań jednostek zależnych na potrzeby konsolidacji za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 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 2020 roku wyniosło 107 tys. zł.

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

36. Zarządzanie kapitałem

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

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

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

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

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

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

	31.12.2020	31.12.2019
Kapitał:		
Kapitał własny	956 139	788 828
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)	-	-
Kapitał	956 139	788 828
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	956 139	788 828
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	902 653	833 110
Leasing	150 356	118 225
Źródła finansowania ogółem	2 009 148	1 740 163
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,48	0,45
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	208 506	145 860
Amortyzacja	2 262	2 431
EBITDA	210 768	148 291
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	902 653	833 110
Leasing	150 356	118 225
Dług	1 053 009	951 335
Wskaźnik długu do EBITDA	5,00	6,42

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

37. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

- 1) Grupa zakupiła nowe grunty pod kolejne inwestycje na kwotę 52 316 tys. zł.
- 2) Spółka dominująca podpisała następujące umowy kredytowe:
 - umowa Wieloproduktowa zawarta z ING Bank Śląski S.A. w ramach której udostępniane są kredyty obrotowe w rachunkach kredytowych o charakterze odnawialnym do wysokości limitu 20,0 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej, w tym finansowanie i refinansowanie zakupu nieruchomości zakupionych po 01.12.2020r.
 - umowa o kredyt obrotowy z mBank S.A. na finansowanie projektów deweloperskich nr 17/014/21/Z/LI z dnia 26.02.2021r. do maksymalnej kwoty 200,0 mln zł przyznany na okres do dn. 23.01.2024r., z tym że do dnia 01.01.2022r. („Przejęciowa Data Dostępności”), Kredytobiorca nie może złożyć żadnego zlecenia płatniczego, na skutek realizacji którego udostępniona i pozostająca do spłaty kwota Kredytu przekroczyłaby 150,0 mln zł. Kredytobiorca jest upoważniony do złożenia jednostronnego oświadczenia o zmianie Przejęciowej Daty Dostępności, które dla swojej skuteczności musi zostać dostarczone do Banku. Udzielony Kredyt jest podzielony na Transze przeznaczone na finansowanie wydatków netto związanych z realizacją poszczególnych Projektów. Na podstawie podpisanej umowy finansowane będą przedsięwzięcie deweloperskie: w Gdańsku „Przystań Letnica II” oraz we Wrocławiu „Nowe Miasto Jagodno III” a także Dodatkowe Projekty, czyli projekty zgłoszone przez Kredytobiorcę na podstawie Zgłoszenia i zaakceptowane przez Bank zgodnie z postanowieniami Umowy.
 - ING Bank Śląski S.A. wystawił na zlecenie ATAL S.A. gwarancję bankową należytego wykonania umowy w kwocie 450.000 zł na rzecz jednostki samorządu terytorialnego z terminem ważności do 01.03.2023r. Gwarancja funkcjonuje w ramach określonego w Umowie Wieloproduktowej sublimitu na gwarancje bankowe.
- 3) Spółka dominująca terminowo wykupiła obligacje serii AO objętymi przez jednostkę dominującą Juroszek Investments sp. z o.o. o wartości nominalnej 40 mln zł wraz z należnymi odsetkami
- 4) Spółka dominująca wypłaciła terminowo odsetki od obligacji serii AS objętych przez kluczowego członka

kierownictwa Pana Zbigniewa Juroszek o wartości 499 tys. zł oraz odsetki od obligacji serii AT objętych przez jednostkę dominującą Juroszek Investments sp. z o.o. w kwocie 1.116 tys. zł.

38. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według kursów obowiązujących na ostatni dzień okresu sprawozdawczego, a mianowicie: 31.12.2020 4,6148 zł/EUR, 31.12.2019 4,2585 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 – 31.12.2020 4,4742 zł/EUR, 01.01 – 31.12.2019 4,3018 zł/EUR

WYBRANE DANE FINANSOWE (tys. zł/EUR)	31.12.2020		31.12.2019	
	zł	EUR	zł	EUR
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów				
I. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 167 354	260 908	720 167	167 411
II. Zysk/strata z działalności operacyjnej	208 506	46 602	145 860	33 907
III. Zysk/strata brutto	200 255	44 758	142 547	33 137
IV. Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	167 455	37 427	115 653	26 885
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
V. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	55 520	12 409	-144 329	-33 551
VI. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	1 125	251	10 759	2 501
VII. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	34 414	7 692	92 558	21 516
VIII. Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	91 059	20 352	-41 012	-9 534
	31.12.2020	EUR	31.12.2019	EUR
	zł	EUR	zł	EUR
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej				
IX. AKTYWA RAZEM	2 792 686	605 159	2 409 435	565 794
X. Aktywa trwałe	185 987	40 302	153 260	35 989
XI. Aktywa obrotowe	2 606 699	564 856	2 256 175	529 805
XII. ZOBOWIĄZANIA	1 836 547	397 969	1 620 607	380 558
XIII. Zobowiązania długoterminowe	694 896	150 580	914 441	214 733
XIV. Zobowiązania krótkoterminowe	1 141 651	247 389	706 166	165 825
XV. Kapitał własny	956 139	207 190	788 828	185 236
XVI. Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	956 166	207 196	788 828	185 236
XVII. Kapitał podstawowy	193 573	41 946	193 573	45 456
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)	4,32	0,97	2,93	0,68
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)	4,32	0,97	2,93	0,68

39. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 18 marca 2021 roku.

Cieszyn, 18 marzec 2021 roku

Zbigniew Juroszek, Prezes Zarządu

Mateusz Bromboszcz, Wiceprezes Zarządu

Angelika Kliś, Członek Zarządu

Aleksandra Michalska, Sporządzający sprawozdanie
(Główny Księgowy)