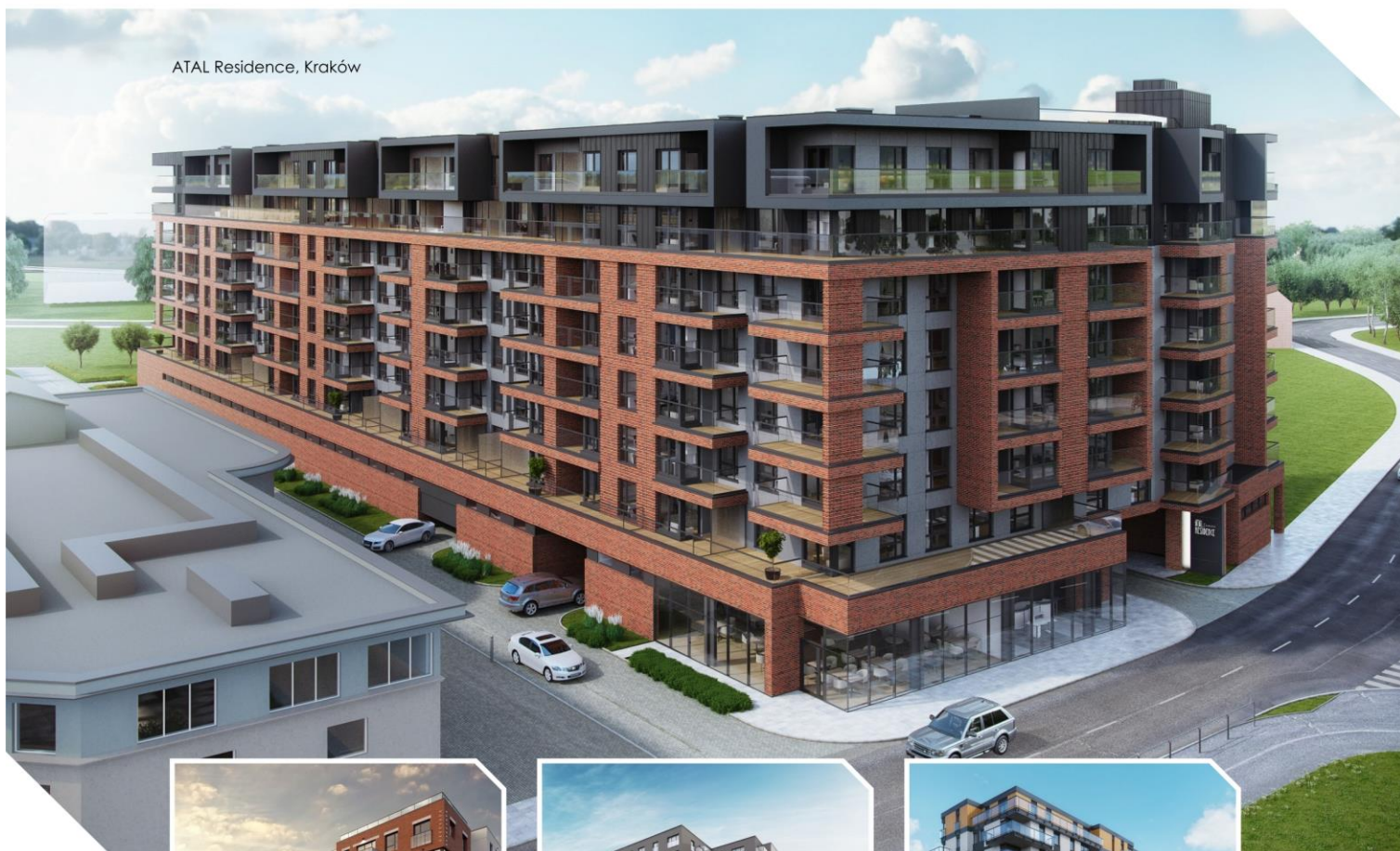




ATAL Residence, Kraków



Nowa Grobla Apartamenty, Gdańsk



ATAL Marina IV, Warszawa



Pomorska Park, Łódź

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ATAL S.A. OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2016 ROKU

Cieszyn, 21 marzec 2017 r.

ATAL Spółka Akcyjna z siedzibą w Cieszynie przy ul. Stawowej nr 27, Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Bielsku-Białej VIII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000262397
NIP: 548-248-72-78, kapitał zakładowy 193.573.050,00 zł opłacony w całości

SPIS TREŚCI

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	3
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	6
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
1. Informacje ogólne	9
2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	11
3. Stosowane zasady rachunkowości	17
4. Rzeczowe aktywa trwałe	28
5. Nieruchomości inwestycyjne	29
6. Wartości niematerialne	30
7. Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy i wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania	31
8. Połączenia jednostek gospodarczych	31
9. Pozostałe aktywa finansowe	32
10. Należności i rozliczenia międzyokresowe	33
11. Zapasy	33
12. Należności z tytułu dostaw, robót i usług	34
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35
14. Kapitał podstawowy	36
15. Kapitały rezerwowe, zapasowe, kapitały rezerwowe z aktualizacji wyceny	38
16. Rezerwy	39
17. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	40
18. Pozostałe zobowiązania finansowe	48
19. Pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	50
20. Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	50
21. Otrzymane zaliczki na dostawy	50
22. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	51
23. Koszty rodzajowe	51
24. Pozostałe przychody i koszty	51
25. Przychody i koszty finansowe	52
26. Podatek dochodowy	53
27. Zysk przypadający na jedną akcję	55
28. Dywidendy	55
29. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	56
30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	57
31. Świadczenia pracownicze	59
32. Instrumenty finansowe	60
33. Zobowiązania warunkowe	63
34. Wynagrodzenia biegłego rewidenta	64
35. Zarządzanie kapitałem	64
36. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	65
37. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	66
38. Zatwierdzenie do publikacji	67

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	stan na dzień: 31.12.2016	stan na dzień: 31.12.2015
Aktywa trwałe		185 569	186 027
Rzeczowe aktywa trwałe	4	7 440	7 875
Nieruchomości inwestycyjne	5	83 067	83 073
Wartości niematerialne	6,7	56 541	56 521
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		36 691	36 746
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26	1 790	1 442
Długoterminowe pozostałe należności i rozliczenia międzyokresowe	10	40	370
Aktywa obrotowe		1 402 887	1 082 910
Zapasy	11	1 210 124	939 908
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	12	6 758	1 950
Pozostałe należności krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	10	10 762	16 243
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pozostałe aktywa finansowe	9	-	181
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	175 243	124 628
- w tym środki na rachunkach powierniczych		98 875	65 259
AKTYWA RAZEM		1 588 456	1 268 937

PASYWA	Nota	stan na dzień: 31.12.2016	stan na dzień: 31.12.2015
Kapitał własny		726 452	632 722
Kapitał podstawowy	14	193 573	193 573
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		106 549	106 549
Kapitały rezerwowe i zapasowe	15	263 993	238 558
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny		31 366	31 366
Zysk/strata z lat ubiegłych		13 561	13 561
Zysk/strata z roku bieżącego		117 410	49 115
ZOBOWIĄZANIA		862 004	636 215
Zobowiązania długoterminowe		325 611	173 422
Rezerwy	16	1 939	332
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26	15 907	10 228
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	31	60	42
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	17	80 497	65 669
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	18	218 504	63 548
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	20	695	2 064
Otrzymane zaliczki na dostawy	21	8 009	31 539
Zobowiązania krótkoterminowe		536 393	462 793
Rezerwy	16	2 744	1 708
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	31	1 376	529



Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki,	17	679	16 229
Krótkoterminowa część długoterminowych kredytów bankowych i pożyczek	17	171 621	155 329
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	18	44 956	48 305
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	20	78 735	55 077
Otrzymane zaliczki na dostawy		231 277	184 479
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	19	1 506	133
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		3 499	1 004
PASYWA RAZEM		1 588 456	1 268 937



SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY	Nota	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	22	505 798	253 265
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	23	398 815	202 122
Zysk/strata brutto ze sprzedaży		106 983	51 143
Koszty sprzedaży		11 872	10 426
Koszty ogólnego zarządu	23	11 834	8 839
Pozostałe przychody operacyjne		5 672	21 479
Pozostałe koszty operacyjne	24	2 845	4 390
Zysk/strata z działalności operacyjnej		86 104	48 967
Przychody finansowe		56 977	11 990
Koszty finansowe	25	10 925	7 511
Zysk/strata brutto		132 156	53 446
Podatek dochodowy	26	14 746	4 331
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej		117 410	49 115
<i>Działalność zaniechana</i>			
Zysk/strata za rok obrotowy na działalności zaniechanej		-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy		117 410	49 115
Pozostałe dochody całkowite		-	-1
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne		-	-1
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych			
Dochody całkowite razem		117 410	49 114
Zysk / strata na jedną akcję w zł:			
Z działalności kontynuowanej			
Podstawowy		3,03	1,37
Rozwodniony	27	3,03	1,37
Z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
Podstawowy		3,03	1,37
Rozwodniony		3,03	1,37

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki						
	01.01.2016 31.12.2016	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego	Razem
Nota	14	15	15	15	15		
Saldo na początek okresu przed przekształceniem	193 573	106 549	238 514	44	31 366	62 676	632 722
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)	193 573	106 549	238 514	44	31 366	62 676	632 722
Dochody całkowite razem	-	-	-	-	-	117 410	117 410
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w kapitale lub przeniesionymi z kapitału	-	-	-	-	-	-	-
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	-	-	-	-	-	-	-
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	-	117 410	117 410
Pozostałe zmiany w kapitale własnym	-	-	25 435	-	-	-49 115	-23 680
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku finansowego	-	-	25 435	-	-	-49 115	-23 680
Saldo na koniec okresu	193 573	106 549	263 949	44	31 366	130 971	726 452



za okres	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki						
	01.01.2015 31.12.2015	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
Nota	14		15	15	15		
Saldo na początek okresu przed przekształceniem	161 073	-	121 497	44	31 367	130 578	444 559
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)	161 073	-	121 497	44	31 367	130 578	444 559
Dochody całkowite razem	-	-	-	-	-1	49 115	49 114
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w kapitale lub przeniesionymi z kapitału	-	-	-	-	-	-	-
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawę emerytalne	-	-	-	-	-1	-	-1
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	-	49 115	49 115
Pozostałe zmiany w kapitale własnym	-	-	117 017	-	-	-117 017	-
Emisja akcji	32 500	106 549	-	-	-	-	139 049
Podział wyniku finansowego	-	-	117 017	-	-	-117 017	-
Saldo na koniec okresu	193 573	106 549	238 514	44	31 366	62 676	632 722

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

METODA POŚREDNIA	Nota	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ strata brutto		132 156	53 446
Korekty o pozycje:		-259 628	-251 643
Amortyzacja		1 325	935
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych		487	1 526
Koszty i przychody z tytułu odsetek		-47 533	-5 709
Zysk/ strata z tytułu działalności inwestycyjnej		105	-51
Zmiana stanu rezerw		2 709	1 069
Zmiana stanu zapasów		-258 010	-367 297
Zmiana stanu należności i rozliczeń międzyokresowych czynnych		997	-8 217
Zmiana stanu zobowiązań i rozliczeń międzyokresowych biernych		47 159	171 337
Zapłacony/ zwrócony podatek dochodowy		-7 161	-26 744
Inne korekty	13	294	-18 492
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		-127 472	-26 953
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych		378	1 175
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych		-	50
Wpływy z tytułu odsetek		1 405	702
Wpływy z tytułu dywidend		51 971	5 258
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		1 201	960
Inne wpływy inwestycyjne		293	7 391
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		52 846	13 616
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z kredytów i pożyczek		225 450	222 185
Wpływy netto z emisji akcji		-	143 000
Wpływy z emisji obligacji, weksli, bonów		227 700	71 000
Wykup obligacji, weksli, bonów		77 600	19 860
Splata kredytów i pożyczek		207 050	160 733
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		670	635
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom/udziałowcom posiadającym udziały niedające kontroli		26 616	-
Zapłacone odsetki		18 973	13 625
Inne wydatki finansowe		-	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		125 241	241 332
Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych		50 615	56 751
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na początek okresu		124 628	67 877
<i>Zyski/straty z tytułu różnic kursowych dotyczące wyceny środków pieniężnych, ekwiwalentów środków pieniężnych oraz kredytów w rachunku bieżącym</i>			
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na koniec okresu		175 243	124 628



DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne

1.1. Siedziba

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

Działalność gospodarcza Spółki jest prowadzona w następujących miejscowościach:

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

1.2. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

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

1.3. Numery identyfikacyjne

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

1.4. Podstawowy przedmiot działalności

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

Szerszy opis działalności prowadzonej przez Spółkę został przedstawiony w notcie nr 29 dotyczącej segmentów operacyjnych.

1.5. Czas działalności Spółki

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

1.6. Okres objęty sprawozdaniem finansowym i porównywalne dane finansowe

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

1.7. Skład osobowy Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Organem uprawnionym do reprezentowania Spółki jest Zarząd w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Organem nadzoru Spółki jest Rada Nadzorcza w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 25 maja 2016 roku Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. Pana Marcina Ciołka, dotychczasowego Członka Rady Nadzorczej, w związku z upływem jego kadencji zastąpiła Pani Elżbieta Spyra.

1.8. Struktura akcjonariatu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku struktura akcjonariatu Spółki jest następująca:

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanych	
			% posiadanej kapitału	% posiadanych praw głosów
JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	32 214 610	83,21	83,84
ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	ul. Pankiewicza 3, Warszawa	2 014 741	5,20	5,01
Pozostali		4 485 259	11,59	11,15

1.9. Sprawozdanie finansowe zawierające dane łączne

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku w skład przedsiębiorstwa Spółki nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe, dlatego Spółka nie sporządzała łącznego sprawozdania finansowego.

1.10. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej

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

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Zakres działalności	Udział w kapitale (bezpośrednio i pośrednio):	
			31.12.2016	31.12.2015
ATAL Construction Sp. z o.o.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Usługi budowlane, sprzedaż tkanin	100%	100%
ATAL S.A. Spółka jawna*	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Zarządzanie znakiem towarowym	100%	100%
ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Brak aktywności operacyjnej	n/d	100%
ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. S.K.A.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Usługi budowlane	n/d	100%
JP Construct Sp. z o.o. S.K.	ul. Modlińska 61, Warszawa	Usługi budowlane	0%	0%
ZJ Invest Sp. z o.o. S.K.	ul. Modlińska 61, Warszawa	Usługi budowlane	0%	0%

* Spółka na dzień 31 grudnia 2016 roku posiada następujące udziały w zysku spółek osobowych, które nie odpowiadają udziałowi w kapitale:

ATAL S.A. Spółka jawna – 99% (na dzień 31 grudnia 2015 roku – 99%).

W okresie 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz w okresach wcześniejszych Spółka nie posiadała udziałów w spółkach stowarzyszonych ani udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym przeprowadzono następujące transakcje, które miały wpływ na reorganizację Grupy Kapitałowej:

- W dniu 30 czerwca 2016 roku w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu Spółek Handlowych nastąpiło połączenie spółek będących pod wspólną kontrolą ATAL – Wykonawstwo Sp. z o.o. oraz ATAL – Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA (spółki przejmowane) z ATAL Spółka Akcyjna (spółka przejmująca).

1.11. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

2.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej. Za dzień zastosowania MSSF po raz pierwszy przyjęto 1 stycznia 2015 roku.

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 2016 roku oraz ich wpływ na sprawozdanie Spółki:

- Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”
Zmiany polegają na doprecyzowaniu zasad postępowania w przypadku, gdy pracownicy wnoszą wpłaty na pokrycie kosztów programu określonych świadczeń. Wejście zmiany w Unii Europejskiej nastąpiło dla okresów rocznych rozpoczynających 1 lutego 2015 roku lub później. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, gdyż nie oferuje ona swoim pracownikom programów określonych świadczeń.
- Zmiany MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSR 16, MSR 24, MSR 38 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2010-2012”, które weszły w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub później. Poprawki do standardów obejmują:
 - MSSF 2: Rada doprecyzowała standard zmieniając lub wprowadzając nowe definicje następujących pojęć: warunek rynkowy, warunek świadczenia usług, warunek nabycia uprawnień, warunek związany z dokonaniem. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.
 - MSSF 3: Rada doprecyzowała zasady wyceny zapłaty warunkowej po dniu przejęcia, aby były zgodne z innymi standardami (przede wszystkim z MSSF 9 / MSR 39 oraz MSR 37). Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.
 - MSSF 8: Rada nałożyła na jednostki dokonujące łączenia segmentów operacyjnych wymóg dodatkowych ujawnień dotyczących tych połączonych segmentów i cech gospodarczych, ze względu na które dokonano łączenia. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, ponieważ nie dokonano łączenia segmentów operacyjnych.
 - MSSF 8: standard po zmianie przewiduje, że wymóg ujawniania uzgodnienia sumy aktywów segmentów z aktywami wykazanymi w bilansie jest obowiązkowy tylko, gdy wartości aktywów są ujawniane w podziale na segmenty. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, gdyż kierownictwo Grupy analizuje aktywa i zobowiązania segmentów i w konsekwencji ujawnia wartości aktywów i zobowiązań w podziale na segmenty.
 - MSR 16 i MSR 38: Rada wprowadziła korektę zasady kalkulowania kwoty brutto i skumulowanego umorzenia środka trwałego (wartości niematerialnej) w przypadku stosowania modelu wartości przeszacowanej. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, ponieważ nie stosuje modelu wartości przeszacowanej.
 - MSR 24: Definicja podmiotu powiązanego została poszerzona o jednostki świadczące usługi kluczowego personelu kierowniczego oraz odpowiednie ujawnienia. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, ponieważ obowiązki kluczowego personelu kierowniczego nie zostały powierzone innym podmiotom.
- Zmiana MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”

Zgodnie z poprawką jednostka nabywająca udziały we wspólnej działalności stanowiącej biznes (przedsięwzięcie) będzie musiała do ujęcia aktywów i zobowiązań wspólnej działalności zastosować zasady określone w MSSF 3, a więc m.in. wycenić aktywa i zobowiązania w wartości godziwej i ustalić wartość firmy. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, gdyż nie wystąpiły takie transakcje.

- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 38 „Aktywa niematerialne”
Zgodnie z poprawką metoda amortyzacji środków trwałych oparta na osiągniętych przychodach z wykorzystania składnika aktywów jest niedopuszczalna. W przypadku aktywów niematerialnych stosowanie takiej metody zostało ograniczone. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, gdyż Spółka stosuje wyłącznie metodę amortyzacji liniowej
- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 41 „Rolnictwo”
Poprawka przewiduje, że rośliny produkcyjne (np. winorośle, drzewa owocowe) zostaną wyłączone z zakresu MSR 41 i włączone w zakres MSR 16 jako wytworzone we własnym zakresie środki trwałe. Dzięki tej zmianie nie będzie konieczne dokonywanie wyceny tych roślin w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy, czego do tej pory wymagał MSR 41. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, gdyż Spółka nie prowadzi działalności rolniczej.
- Zmiana MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”
Zgodnie z wprowadzoną poprawką w sprawozdaniu jednostkowym udziały w jednostce zależnej, wspólnym przedsięwzięciu lub jednostce stowarzyszonej będą mogły być wyceniane również metodą praw własności. Do tej pory MSR 27 przewidywał wyłącznie wycenę w cenie nabycia lub zgodnie z MSSF 9 / MSR 39. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, gdyż nie zdecydowano się na skorzystanie z wyceny metodą praw własności.
- Zmiany MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 i MSR 34 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2012-2014”, które wchodzi w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Poprawki do standardów obejmują:
 - MSSF 5: zmiana do standardu przewiduje, że jeśli spółka zmieniła przeznaczenie aktywów z przeznaczonych do sprzedaży bezpośrednio na przeznaczone do wydania właścicielom lub z przeznaczonych do wydania właścicielom na przeznaczone do sprzedaży, oznacza to kontynuację pierwotnego planu i nie odwraca się dokonanych korekt. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, gdyż nie wystąpiły takie transakcje.
 - MSSF 7: dzięki zmianie do standardu doprecyzowano, że obowiązujące od 2013 roku wymogi dotyczące ujawniania informacji o pozycjach wykazywanych w kwotach netto nie obowiązują dla skróconych sprawozdań śródrocznych, chyba, że są to informacje wymagające ujawnienia na podstawie ogólnych zasad MSR 34. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, gdyż dotyczy ona tylko skróconych sprawozdań śródrocznych.
 - MSSF 7: zmiana wprowadza nową wskazówkę pozwalającą ocenić, czy zostało utrzymane zaangażowanie w przekazanych aktywach. Jeżeli jednostka przekazała aktywa, jednak zawarła umowę serwisową, w której wynagrodzenie jest uzależnione od kwot i terminów spłat przekazanego składnika aktywów, oznacza to, że jednostka utrzymuje zaangażowanie w tym składniku aktywów. Spółka przeanalizowała zawierane transakcje i oceniła, że powyższa zmiana jej nie dotyczy.
 - MSR 19: standard dopuszcza stosowanie do dyskontowania przepływów stopy procentowe odpowiednie dla skarbowych papierów wartościowych w przypadku, gdy rynek dla papierów wartościowych podmiotów komercyjnych jest płytki. Zmiana do standardu określa, iż głębokość rynku należy oceniać z punktu widzenia waluty tych papierów, a nie kraju. Spółka przeanalizowała sytuację na rynku papierów wartościowych i oceniła, że powyższa zmiana nie ma wpływu na jej sprawozdanie.
 - MSR 34: standard pozwala, aby niektóre informacje wymagane przez MSR 34 dla skróconych śródrocznych sprawozdań finansowych były prezentowane w innych dokumentach, które

takiemu śródrocznemu sprawozdaniu towarzyszą, na przykład w sprawozdaniu z działalności. Jeżeli informacje zostaną zamieszczone w dokumentach towarzyszących, należy w śródrocznym sprawozdaniu finansowym zamieścić wyraźne odniesienie do miejsc, gdzie je ujawniono. Dodatkowe dokumenty muszą być dostępne dla użytkowników na tych samych warunkach i w tym samym czasie, co śródroczne sprawozdanie finansowe. W przeciwnym wypadku śródroczne sprawozdanie finansowe zostanie uznane za niekompletne. Zmiana dotyczy tylko sprawozdań śródrocznych, zatem nie wpływa na niniejsze sprawozdanie. Spółka nie planuje korzystać z opcji dopuszczalnej zmienionym MSR 34.

- Zmiany MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR w ramach większego projektu, który ma doprowadzić do zwiększenia przejrzystości i uniknięcia nadmiernych ujawnień w sprawozdaniu finansowym, opublikowała szereg zmian do MSR 1. Zmiany obejmują następujące aspekty:

- Rada zwraca uwagę na to, że umieszczenie w sprawozdaniu finansowym zbyt wielu nieistotnych informacji powoduje, że sprawozdanie finansowe staje się nieczytelne i jest to sprzeczne z zasadą istotności,
- wymagane przez standard pozycje sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów oraz sprawozdania z sytuacji finansowej mogą być dezagregowane,
- dodano wymogi dotyczące sum częściowych zamieszczanych w sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów oraz w sprawozdaniu z sytuacji finansowej,
- kolejność not do sprawozdania finansowego zależy od decyzji spółki, jednak należy w tym zakresie zapewnić zrozumiałość i porównywalność.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2016 roku lub później. Spółka przeprowadziła analizę swoich dotychczasowych sprawozdań finansowych i uznała, że już stosuje zmienione zasady, zatem jej sprawozdanie finansowe nie wymaga zmian.

- Zmiany MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Rada MSR dodała kolejne zwolnienia z wymogu konsolidacji lub stosowania metody praw własności w przypadku jednostek inwestycyjnych:

- jeżeli spółka dominująca średniego szczebla jest zależna od jednostki inwestycyjnej, która wykazuje swoje inwestycje w wartości godziwej zgodnie z MSR 39 / MSSF 9, to taka spółka dominująca średniego szczebla może nie sporządzać skonsolidowanych sprawozdań finansowych,
- jeżeli inwestor jest zależny od jednostki inwestycyjnej, która wykazuje swoje inwestycje w wartości godziwej zgodnie z MSR 39 / MSSF 9, to taki inwestor może nie stosować metody praw własności do ujmowania swoich inwestycji w jednostki współkontrolowane lub stowarzyszone,
- jednostka inwestycyjna jest obowiązana konsolidować jednostki zależne, które świadczą usługi pomocnicze; jeśli jednak taka jednostka zależna jest sama jednostką inwestycyjną, nie konsoliduje się jej.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Spółka Dominująca nie jest jednostką inwestycyjną i nie należy do grupy, w której występowałyby jednostka inwestycyjna, zatem zmiany nie mają wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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 2016 roku i ich wpływ na sprawozdanie Spółki

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2016 roku:

- Nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe: klasyfikacja i wycena”
Nowy standard zastąpi obecny MSR 39. Zmiany wprowadzone przez standard w rachunkowości instrumentów finansowych obejmują przede wszystkim:
 - inne kategorie aktywów finansowych, od których uzależniona jest metoda wyceny aktywów; przydział aktywów do kategorii dokonywany jest w zależności od modelu biznesowego odnoszącego się do danego składnika aktywów,
 - nowe zasady rachunkowości zabezpieczeń odzwierciedlające w większym stopniu zarządzanie ryzykiem,
 - nowy model utraty wartości aktywów finansowych oparty na przewidywanych stratach i powodujący konieczność szybszego ujmowania kosztów w wyniku finansowym.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Spółka jest w trakcie oceny wpływu standardu na sprawozdanie finansowe. Spółka szacuje, że istotny wpływ na sprawozdanie finansowe będzie miała zmiana modelu utraty wartości, jednak nie jest jeszcze w stanie ustalić kwoty wpływu.

- Nowy MSSF 14 „Regulatory Deferral Accounts”
Nowy standard dotyczy wyłącznie podmiotów, które przechodzą na MSSF i prowadzą działalność w branżach, w których państwo reguluje stosowane ceny, takich jak dostarczanie gazu, elektryczności czy wody. Standard pozwala na kontynuowanie polityki rachunkowości dotyczącej ujmowania przychodów z takiej działalności stosowanej przed przejściem na MSSF zarówno w pierwszym sprawozdaniu sporządzonym wg MSSF, jak i później. Nowe regulacje nie wpłyną na sprawozdanie finansowe Spółki. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później, jednakże nie zostanie on zatwierdzony do stosowania w Unii Europejskiej.
- Nowy MSSF 15 „Revenue from Contracts with Customers”
Nowy standard zastąpi dotychczasowe MSR 11 i MSR 18 zapewniając jeden spójny model ujmowania przychodów. Nowy 5-stopniowy model uzależniać będzie ujęcie przychodu od uzyskania przez klienta kontroli nad dobrem lub usługą. Ponadto standard wprowadza dodatkowe wymogi ujawniania informacji oraz wskazówki dotyczące kilku szczegółowych kwestii. Spółka nie zakończyła jeszcze procesu analizy jego wpływu na sprawozdanie finansowe. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.
- Zmiana MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”
Obowiązujące do tej pory zasady regulujące rozliczenie utraty kontroli nad jednostką zależną przewidywały, że ujmuje się na ten moment zysk lub stratę. Z kolei zasady stosowania metody praw własności mówiły, że wynik transakcji z podmiotami wycenianymi metodą praw własności ujmuje się tylko do wysokości udziału pozostałych udziałowców tych podmiotów.
W sytuacji, gdy jednostka dominująca sprzedaje lub wnosi aportem udziały w spółce zależnej do podmiotu wycenianego MPW w taki sposób, iż traci nad nią kontrolę, wyżej przytoczone regulacje byłyby ze sobą sprzeczne. Zmiana MSSF 10 i MSR 28 likwiduje tę kolizję następująco:
 - jeżeli jednostka, nad którą utracono kontrolę stanowi przedsiębiorstwo (biznes), wynik na transakcji ujmowany jest w całości,

- o jeżeli jednostka, nad którą utracono kontrolę nie stanowi przedsiębiorstwa, wynik ujmowany jest tylko do wysokości udziału innych inwestorów.

Wejście w życie tej zmiany zostało wstrzymane.

- **Nowy MSSF 16 „Leasing”**

Nowy standard regulujący umowy leasingu (w tym umowy najmu i dzierżawy) zawiera nową definicję leasingu.

Znaczące zmiany dotyczą leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do korzystania ze składnika aktywów” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do korzystania z aktywów jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i aktywów o niskiej wartości.

Podejście księgowe do leasingów od strony leasingodawcy jest zbliżone do zasad określonych w dotychczasowym MSR 17.

Spółka szacuje, że nowy standard nie będzie miał istotnego wpływu na jej sprawozdanie finansowe, jednak nie zakończyła jeszcze procesu określania wartości. Spółka nie zdecydowała jeszcze, które z dostępnych przepisów przejściowych zastosuje. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

- **Zmiana MSR 12 „Podatek dochodowy”**

Rada MSR uszczegółowiła zasady:

- o ujmowania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w przypadku poniesienia przez jednostkę niezrealizowanych strat,
- o kalkulacji przyszłych podatkowych koniecznych, by ująć aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Spółka szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdanie finansowe. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później.

- **Zmiana MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”**

Zmieniony standard wymaga od jednostek ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdania finansowego ocenić zmiany zadłużenia jednostki (tj. zmiany zaciągniętych pożyczek i kredytów).

Spółka szacuje, że zmiana standardu pociągnie za sobą konieczność uzupełnienia ujawnień o nowe dane. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później.

- **Zmiana MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”**

Rada MSR uregulowała trzy kwestie:

- o sposób ujmowania w wycenie programu regulowanego w środkach pieniężnych warunków innych niż warunki nabywania uprawnień,
- o klasyfikacja płatności akcjami w przypadku, gdy jednostka jest zobowiązana pobrać podatek od pracownika,
- o modyfikacja programu, która skutkuje zmianą z programu rozliczanego w środkach pieniężnych na program rozliczany w instrumentach kapitałowych.

Spółka szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

- **Zmiana MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”**

W związku z wejściem w życie w 2019 roku nowego standardu dotyczącego instrumentów finansowych (MSSF 9) Rada MSR wprowadziła przejściowe (do czasu wejścia w życie nowego standardu dotyczącego ubezpieczeń) zasady stosowania nowych zasad rachunkowości instrumentów w sprawozdaniach finansowych ubezpieczycieli. W przeciwnym wypadku ich wyniki byłyby narażone na sporą zmienność. Zaproponowano dwa alternatywne podejścia:

- o korygowanie zmienności powodowanej przez MSSF 9 dla niektórych aktywów poprzez odrębną pozycję w sprawozdaniu z wyniku i innych dochodów całkowitych,



- zwolnienie ze stosowania MSSF 9 do czasu wejścia w życie nowego standardu dotyczącego ubezpieczeń (lub roku 2021).

Zmiana standardu nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki ze względu na to, że nie prowadzi ona działalności ubezpieczeniowej.

Zmiany obowiązują w momencie zastosowania MSSF 9.

- Zmiany MSSF 1, MSSF 12 i MSR 28 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2014-2016”. Poprawki do standardów obejmują:
 - MSSF 1: usunięto niektóre krótkoterminowe zwolnienia, które stosowano przy przejściu na MSSF ze względu na to, że dotyczyły okresów, które już minęły i ich zastosowanie już nie było możliwe. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, gdyż jest już ono sporządzane wg MSSF.
 - MSSF 12: doprecyzowano, że ujawnienia dotyczące udziałów w innych jednostkach wymagane tym standardem obowiązują również wtedy, gdy udziały te są zaklasyfikowane jako przeznaczone do zbycia zgodnie z MSSF 5. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, gdyż nie kwalifikuje ona udziałów jako przeznaczone do zbycia.
 - MSR 28: doprecyzowano, że w sytuacjach, gdy MSR 28 dopuszcza wycenę inwestycji albo metodą praw własności albo w wartości godziwej (przez organizacje zarządzające kapitałem wysokiego ryzyka, fundusze wzajemne itd. lub udziały w jednostkach inwestycyjnych) wyboru tego można dokonać odrębnie dla każdej z takich inwestycji. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, gdyż nie ma ona możliwości wyboru metody wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach do wartości godziwej.

Zmiany wejdą w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku (MSSF 12) lub 1 stycznia 2018 roku (MSSF 1 i MSR 28).

- Zmiana MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”
Zmiana doprecyzowuje zasady, wedle których nieruchomość jest przeklasyfikowywana do lub z kategorii nieruchomości inwestycyjnych z lub do środków trwałych bądź zapasów.
Przed wszystkim zmiana klasyfikacji następuje, gdy zmieni się sposób użytkowania i zmiana ta musi być udowodniona. Standard wprost mówi, że zmiana intencji zarządu sama w sobie nie jest wystarczająca. Zmianę standardu należy zastosować do wszystkich zmian w użytkowaniu, które nastąpią po wejściu w życie zmiany do standardu oraz do wszystkich nieruchomości inwestycyjnych posiadanych na dzień wejścia w życie zmiany standardu.
Spółka szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie dokonuje zmiany przeznaczenia posiadanych gruntów i nieruchomości inwestycyjnych. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.
- Nowa KIMSF 22 „Transakcje walutowe i zaliczki”
Interpretacja określa, jaki kurs należy stosować w przypadku sprzedaży lub zakupu w walucie obcej, które poprzedzone są otrzymaniem lub uiszczeniem zaliczki w tej walucie. Zgodnie z nową interpretacją zaliczkę na dzień jej zapłaty należy ująć po kursie na ten dzień. Następnie w momencie ujęcia w rachunku zysków i strat przychodu osiąganego w walucie lub kosztu lub zakupionego składnika aktywów należy je ująć po kursie z dnia ujęcia zaliczki, a nie po kursie z dnia, gdy został ujęty przychód lub koszt lub składnik aktywów.

Spółka szacuje, że nowa interpretacja nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdanie finansowe, gdyż nie przeprowadza transakcji, których zmiany dotyczą. Interpretacja obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

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

3. Stosowane zasady rachunkowości

3.1. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

3.2. Podstawa sporządzenia

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

3.3. Prezentacja sprawozdań finansowych

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

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

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

3.4. Segmenty operacyjne

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

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

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

3.5. Połączenia jednostek gospodarczych

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

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

Zapłata przekazana w zamian za kontrolę obejmuje wydane aktywa, zaciągnięte zobowiązania oraz wyemitowane instrumenty kapitałowe, wycenione w wartości godziwej na dzień przejścia. Elementem zapłaty jest również warunkowa zapłata, wyceniana w wartości godziwej na dzień przejścia. Koszty powiązane

z przejęciem (doradztwo, wyceny itp.) nie stanowią zapłaty za przejęcie, lecz ujmowane są w dacie poniesienia jako koszt.

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

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

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

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

3.6. Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

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

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

3.7. Koszty finansowania zewnętrznego

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

3.8. Wartość firmy

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

3.9. Wartości niematerialne

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

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

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Spółka	Okres
Wartość firmy	Nieokreślony okres użytkowania
Licencje i oprogramowanie komputerowe	2 - 5 lat
Pozostałe wartości niematerialne	5 lat

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane, lecz corocznie są poddawane testom na utratę wartości. Posiadane przez Spółkę wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania obejmują ujętą w pozostałych wartościach niematerialnych Wartość firmy powstałą w związku z rozliczeniem aportu Przedsiębiorstwa ATAL Zbigniew Juroszek do ATAL S.A. Przyjmuje się, iż wartość ta będzie wykorzystywana przez cały okres funkcjonowania Spółki.

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

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

3.10. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

3.11. Aktywa w leasingu

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

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

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

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w wyniku metodą liniową przez okres trwania leasingu.

3.12. 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.

3.13. 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.

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

3.14. Instrumenty finansowe

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

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

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub Spółka się ich zrzekła.

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

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Spółka wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Spółka włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

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

Aktywa finansowe

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

- pożyczki i należności,
- aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy,
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności oraz

- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Zyski lub straty ujmowane w wyniku finansowym prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe, za wyjątkiem odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług, które prezentowane są jako pozostałe koszty operacyjne.

Wszystkie aktywa finansowe, za wyjątkiem wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy ze względu na wystąpienie przesłanek utraty ich wartości. Składnik aktywów finansowych podlega odpisom aktualizującym, jeżeli istnieją obiektywne dowody świadczące o utracie jego wartości. Przesłanki utraty wartości analizowane są dla każdej kategorii aktywów finansowych odrębnie, co zostało zaprezentowane poniżej.

Pożyczki i należności to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, o ustalonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są notowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Aktywa finansowe kwalifikowane do kategorii pożyczek i należności wykazywane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

- aktywa długoterminowe w pozycji „Należności i pożyczki” oraz
- aktywa krótkoterminowe w pozycjach „Pożyczki”, „Należności z tytułu dostaw robót i usług”, „Pozostałe należności i rozliczenia międzyokresowe” oraz „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty”.

Odpisy na należności wątpliwe szacowane są, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Znaczące salda należności podlegają indywidualnej ocenie w przypadku dłużników zalegających z zapłatą lub gdy uzyskano obiektywne dowody, że dłużnik może nie uiścić należności (np. trudna sytuacja finansowa dłużnika, proces sądowy przeciwko dłużnikowi, niekorzystne dla dłużnika zmiany otoczenia gospodarczego). Dla należności nie podlegających indywidualnej ocenie, przesłanki utraty wartości analizowane są w ramach poszczególnych klas aktywów. Wskaźnik odpisów aktualizujących dla poszczególnych klas oparty jest zatem na zaobserwowanych w niedawnej przeszłości trendach dotyczących trudności w spłacie należności przez dłużników.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Spółka ma zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności, z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych do pożyczek i należności.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Jeżeli występują dowody wskazujące na możliwość wystąpienia utraty wartości inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności (np. ocena zdolności kredytowej spółek emitujących obligacje), aktywa wyceniane są w wartości bieżącej szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych. Zmiany wartości bilansowej inwestycji, łącznie z odpisami aktualizującymi z tytułu utraty wartości, ujmowane są w wyniku finansowym.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub nie kwalifikują się do żadnej z powyższych kategorii aktywów finansowych.

W tej kategorii Spółka ujmuje notowane obligacje nieutrzymywane do terminów wymagalności oraz akcje spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone. Aktywa te w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazywane są w pozycji „Pozostałych aktywów finansowych”.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w wartości godziwej. Zyski i straty z wyceny ujmowane są jako pozostałe całkowite dochody i kumulowane w kapitale z wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, za wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości oraz różnic kursowych od aktywów pieniężnych, które ujmowane są w wyniku finansowym. W wyniku finansowym ujmowane są również odsetki, które byłyby rozpoznane przy wycenie tych składników aktywów finansowych według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Odpisy aktualizujące ujmowane są w wyniku finansowym.

Zobowiązania finansowe

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

- kredyty bankowe i pożyczki,
- leasing finansowy i inne zobowiązania finansowe,
- zobowiązania z tytułu dostaw robót i usług oraz pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

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

Rachunkowość zabezpieczeń

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

3.15. Zapasy

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

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

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

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

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

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

3.16. 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 Spółka zalicza przede wszystkim środki:

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

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

3.17. Kapitał własny

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

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

Pozostałe kapitały obejmują:

- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
 - zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw pracowniczych po okresie zatrudnienia,
 - podatki dochodowe związane z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych
- kapitał powstały z połączenia spółek,

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych (również te przekazane na kapitał uchwałami akcjonariuszy) oraz wynik finansowy bieżącego roku.

3.18. 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
- inne długoterminowe świadczenia pracownicze, do których Spółka zalicza odprawy emerytalne i rentowe.

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

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

Odprawy emerytalne i rentowe

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

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

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

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

Spółka nie tworzy odrębnego funduszu gromadzącego wpłaty na przyszłe świadczenia.

3.19. Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

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

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

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

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

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

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

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF 3. Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej sprawozdania finansowego w nocie nr 34.

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

3.20. Rozliczenia międzyokresowe

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

3.21. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej zapłat otrzymanych lub należnych i reprezentują należności za produkty, towary i usługi dostarczone w ramach normalnej działalności gospodarczej, po pomniejszeniu o rabaty, podatek od towarów i usług oraz inne podatki związane ze sprzedażą. Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Usługi świadczone przez Spółkę obejmują głównie sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, sprzedaż domów (produkcja deweloperska) oraz najem nieruchomości.

Sprzedaż towarów i produktów

Przychody ze sprzedaży towarów i produktów ujmowane są, jeżeli spełnione zostały następujące warunki:

- Spółka przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do dóbr. Warunek uznaje się za spełniony z chwilą bezspornego dostarczenia towarów lub produktów do odbiorcy,
- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz

- koszty poniesione oraz te, które zostaną poniesione w związku z transakcją, można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej rozpoznawane są w momencie przekazania na finalnego odbiorcę kontroli, wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści wynikających z posiadania nieruchomości. Spółka uznaje, że transfer ryzyk, kontroli 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 (najem nieruchomości)

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu wynikający z zawartych umów.

Odsetki i dywidendy

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

3.22. Koszty operacyjne

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

3.23. 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.

3.24. Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od



szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Sprawowanie kontroli nad jednostką w której dokonano inwestycji

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

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

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

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31 grudnia 2016 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w nocie nr 1.

Odpisy aktualizujące wartość należności

Spółka przyjęła następujące zasady dla dokonania odpisów aktualizujących należności handlowych:

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

Rezerwy

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

Spółka w 2016 roku przyjęła następujące zasady dla ustalenia wysokości rezerw na naprawy gwarancyjne:

Okres pozostały do upływu gwarancji	Przyjęty% utworzenia rezerwy od wartości netto sprzedaży
Do 12 miesięcy	0,205%
Od 13 do 24 miesięcy	0,205%
Od 25 do 36 miesięcy	0,205%
Od 37 do 60 miesięcy	0,305%

Aktywa na podatek odroczony

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych



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

3.25. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

W sprawozdaniu finansowym nie dokonano zmian zasad rachunkowości. Nie wystąpiły błędy wymagające korekty.

Z dniem 31 grudnia 2016 roku Spółka zdecydowała się na wyodrębnienie w Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej pozycji „Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych”. Poniżej zaprezentowano wpływ zmiany prezentacji na pozycje Sprawozdania finansowego za rok 2015.

POZYCJA SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	31.12.2015 OPUBLIKOWANE	ZMIANA PREZENTACJI	31.12.2015 PO ZMIANIE
Zobowiązania długoterminowe			
Rezerwy	374	-42	332
Zobowiązani i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	-	42	42
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązani i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	-	529	529
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	662	-529	133

4. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	za okres: od 01.01.2016 do 31.12.2016					
	Grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki i budowle	Maszyny i Urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	155	3 971	563	3 792	2 639	11 120
Zwiększenia	54	592	44	299	329	1 318
Nabycie	54	592	44	299	329	1 318
Zmniejszenia	8	499	15	6	32	560
Zbycie	8	411	11	6	9	445
Inne	-	88	4	-	23	115
Wartość brutto na koniec okresu	201	4 064	592	4 085	2 936	11 878
Wartość umorzenia na początek okresu	-	409	399	1 084	1 353	3 245
amortyzacja za okres	-	133	37	701	399	1 270
zmniejszenia	-	42	8	6	21	77
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	500	428	1 779	1 731	4 438
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	500	428	1 779	1 731	4 438
Wartość netto na koniec okresu	201	3 564	164	2 306	1 205	7 440



RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	za okres: od 01.01.2015 do 31.12.2015					
	Grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki i budowle	Maszyny i Urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	364	4 076	555	2 181	2 244	9 420
Zwiększenia	70	845	30	1 808	497	3 250
<i>nabycie</i>	70	845	30	1 808	497	3 250
Zmniejszenia	279	950	22	197	102	1 550
<i>zbycie</i>	279	922	22	165	75	1 463
<i>inne</i>	-	28	-	32	27	87
Wartość brutto na koniec okresu	155	3 971	563	3 792	2 639	11 120
Wartość umorzenia na początek okresu	-	395	373	919	1 064	2 751
amortyzacja za okres	-	100	41	362	372	875
zmniejszenia	-	86	15	197	83	381
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	409	399	1 084	1 353	3 245
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	409	399	1 084	1 353	3 245
Wartość netto na koniec okresu	155	3 562	164	2 708	1 286	7 875

Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2016 roku rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 3 996 tys. zł (2015 rok: 4 628 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Spółki.

5. Nieruchomości inwestycyjne

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	01.01.2016	01.01.2015
	31.12.2016	31.12.2015
Wartość brutto na początek okresu	83 073	85 175
Zwiększenia	174	128
<i>nabycie</i>	107	17
<i>przeszacowania do wartości godziwej</i>	67	111
Zmniejszenia	180	2 230
<i>przeszacowania do wartości godziwej</i>	180	2 230
Przemieszczenia wewnętrzne(+/-)	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	83 067	83 073
Wartość netto na koniec okresu	83 067	83 073

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

PRZYCHODY I KOSZTY DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	01.01.2016	01.01.2015
	31.12.2016	31.12.2015
Przychody z opłat czynszowych	10 589	10 215
Pozostałe przychody	15	22
Przychody razem	10 604	10 237
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych oddanych w najem, w tym:	5 399	4 462
koszty napraw i konserwacji	334	156
Koszty razem	5 399	4 462

Spółka posiada wysoki poziom najmu lokali. Nie ewidencjonuje odrębnie kosztów operacyjnych nieruchomości

inwestycyjnych nie oddanych w najem.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Wartość godziwa wszystkich nieruchomości została ustalona na podstawie wycen niezależnych rzeczoznawców sporządzonych na 31 grudnia 2016 roku oraz na 31 grudnia 2015 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).

Na dzień 31 grudnia 2016 roku nieruchomości inwestycyjne o wartości bilansowej 83 067 tys. zł (2015 rok: 83 073 tys. zł) stanowią zabezpieczenie zobowiązań Spółki.

6. Wartości niematerialne

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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	za okres: od 01.01.2016 do 31.12.2016		
	Nabyte wartości niematerialne		
	Licencje i programy komputerowe	Wartość firmy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	376	56 508	56 884
Zwiększenia	75	-	75
<i>nabycie</i>	75	-	75
Zmniejszenia	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	451	56 508	56 959
Wartość umorzenia na początek okresu	363	-	363
amortyzacja za okres	55	-	55
Wartość umorzenia na koniec okresu	418	-	418
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	418	-	418
Wartość netto na koniec okresu	33	56 508	56 541

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	za okres: od 01.01.2015 do 31.12.2015		
	Nabyte wartości niematerialne		
	Licencje i programy komputerowe	Wartość firmy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	347	56 508	56 855
Zwiększenia	29	-	29
<i>nabycie</i>	29	-	29
Zmniejszenia	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	376	56 508	56 884
Wartość umorzenia na początek okresu	303	-	303
amortyzacja za okres	60	-	60
Wartość umorzenia na koniec okresu	363	-	363
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	363	-	363
Wartość netto na koniec okresu	13	56 508	56 521



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

Zgodnie z MSR 36, bez względu na to czy istnieją przesłanki, które wskazują, iż wystąpiła utrata wartości Spółka zobowiązana jest do przeprowadzenia corocznie testu na utratę wartości godziwej wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania. Nieokreślony okres użytkowania Spółka uzasadnia faktem, iż odnotowuje regularny wzrost sprzedaży, planuje dalszy rozwój, a wartości niematerialne tj. wartość firmy są ściśle związane z funkcjonowaniem Spółki.

ATAL S.A. zlecił wykonanie testu na utratę wartości posiadanych wartości niematerialnych i prawnych o nieokreślonym okresie użytkowania. Testem została objęta wartość firmy będąca własnością Spółki oraz wartość użytkowa znaku towarowego ATAL będącego własnością jednej ze spółek zależnych. Test został sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 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 2017-2021,
- stopa dyskontowa:
 - stopa zwrotu wolna od ryzyka na poziomie rentowności obligacji wyemitowanych przez Skarb Państwa na poziomie 3,63%,
 - stała premia za ryzyko związane z inwestowaniem w aktywa obarczone ryzykiem (6,90%),
 - współczynnik beta - z uwagi na stosunkowo krótki okres jaki upłynął od debiutu akcji ATAL S.A. na GPW współczynnik beta przyjęto na poziomie ryzyka systematycznego dla spółek reprezentujących sektor Homebuilding zgodnie z podziałem sektorowym agencji Reuters. Na dzień 18.02.2017 r. wartość współczynnika beta wyniosła 1,34
 - dodatkowa premia za ryzyko (5,00%), jednocześnie od 2019 roku ujęto 2,00% premii za ryzyko prognoz;
- wartość rezydualna została oszacowana na podstawie średniej wartości przepływów pieniężnych w okresie 2019-2021.

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

Nazwa jednostki	WARTOŚĆ BILANSOWA WARTOŚCI FIRMY	
	Wartość bilansowa wartości firmy	
	31.12.2016	31.12.2015
ATAL S.A.	56 508	56 508
Razem	56 508	56 508

8. Połączenia jednostek gospodarczych

W dniu 30 czerwca 2016 roku na podstawie wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego doszło do połączenia Spółki ATAL S.A. (spółki przejmującej) z dwoma podmiotami zależnymi tj. ATAL Wykonawstwo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cieszynie, ul. Stawowa 27, 43-400 Cieszyn, o kapitale zakładowym w wysokości 5 000,00 zł oraz ATAL Wykonawstwo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Cieszynie, ul. Stawowa 27, 43-400 Cieszyn, o kapitale zakładowym w wysokości 50 000,00 zł. Oba podmioty działały w ramach segmentu operacyjnego „Działalność deweloperska”. Transakcja została dokonana w celu uproszczenia struktur Grupy. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. oraz ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. S.K.A. na Spółkę Przejmującą w trybie art. 492 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 1030 ze zmianami). Do połączenia doszło bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (raport bieżący nr 41/2016).



Zyski na okazyjnych przejęciach Spółka ujmuje w pozycji „Pozostałych przychodów operacyjnych” Sprawozdania z całkowitych dochodów.

W związku z transakcją przejęcia nie wystąpił obowiązek zapłaty, gdyż przejęcie dotyczyło spółek będących pod wyłączną kontrolą Spółki.

Wycena wartości godziwej zidentyfikowanych przez Spółkę pozycji aktywów oraz zobowiązań przejętej spółki została zakończona w 2016 roku i przedstawia się następująco:

	ATAL – WYKONAWSTWO Sp. z o.o.	ATAL – WYKONAWSTWO Sp. z o.o. SKA
Aktywa		
Wartości niematerialne	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	-
Zapasy	-	-
Należności i pożyczki	-	5
Pozostałe aktywa	-	-
Środki pieniężne	-	1 845
Aktywa razem	-	1 850
Zobowiązania		
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-	241
Rezerwy	-	-
Kredyty, pożyczki	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	-
Zobowiązania razem	-	241
Wartość godziwa aktywów netto	-	1 608
Przejmujący:		
Instrumenty kapitałowe przejmującego	5	50
Koszty powiązane z przejęciem	2	2
Zysk na okazjonalnym nabyciu	-3	1 560
Zapłata za przejętą jednostkę:	-	-
Podmioty niekontrolujące:		
Udziały niedające kontroli	-	-

Wyniki przejętych spółek nie spowodowały istotnej zmiany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, gdyż spółki te na dzień przejęcia nie prowadziły już aktywnie operacyjnej działalności gospodarczej.

9. Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe aktywa finansowe na dzień 31 grudnia 2016 roku nie występują, a za okres kończący się 31 grudnia 2015 roku w kwocie 181 tys. zł dotyczą krótkoterminowej lokaty bankowej.

10. Należności i rozliczenia międzyokresowe

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	stan na dzień: 31.12.2016	stan na dzień: 31.12.2015
Pozostałe należności:	10 218	16 093
- część długoterminowa	8	292
- część krótkoterminowa	10 210	15 801
Rozliczenia międzyokresowe czynne:	584	520
- część długoterminowa	32	78
- część krótkoterminowa	552	442
RAZEM	10 802	16 613

Na pozostałe należności i rozliczenia międzyokresowe nie utworzono odpisów aktualizujących.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku w pozostałych należnościach krótkoterminowych należności z tytułu podatków wynoszą 4 085 tys. zł (2015 rok: 14 989 tys. zł). Ponadto na dzień 31 grudnia 2016 roku w pozostałych należnościach krótkoterminowych znajduje się wpłacona zaliczka na poczet nabycia ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce komandytowej w wysokości 5 004 tys. zł. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego umowa przyrzeczona nie została zawarta.

11. Zapasy

ZAPASY	stan na dzień: 31.12.2016				
	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Wycena według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	241	1 076 658	133 466	-	1 210 365
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na początek okresu	-	-	710	-	710
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów z nabycia spółki	-	-	-	-	-
Kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących zapasy ujęte jako pomniejszenie tych odpisów w okresie	-	-	629	-	629
Kwoty odpisów aktualizujących wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	3	-	157	-	160
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na koniec okresu	3	-	238	-	241
<i>Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie</i>	-	-	389 271	2 346	391 617
Wartość bilansowa zapasów	238	1 076 658	133 228	-	1 210 124
<i>Wartość zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań</i>	-	617 390	-	-	616 763
<i>w tym część długoterminowa</i>	-	174 560	-	-	174 560



ZAPASY	stan na dzień: 31.12.2015				
	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Wycena według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	502	782 013	155 757	2 346	940 618
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na początek okresu	-	-	576	-	576
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów z nabycia spółki	-	-	-	-	-
Kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących zapasy ujęte jako pomniejszenie tych odpisów w okresie	-	-	416	-	416
Kwoty odpisów aktualizujących wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	-	-	550	-	550
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na koniec okresu	-	-	710	-	710
<i>Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie</i>	-	-	194 559	2 650	197 209
Wartość bilansowa zapasów	502	782 013	155 047	2 346	939 908
<i>Wartość zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań w tym część długoterminowa</i>	-	360 455	33 000	-	393 455
	-	209 384	-	-	209 384

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

12. Należności z tytułu dostaw, robót i usług

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW, ROBÓT I USŁUG	31.12.2016	31.12.2015
Należności z tytułu dostaw od jednostek powiązanych	72	112
Należności z tytułu dostaw od jednostek pozostałych	7 464	3 569
Razem należności	7 536	3 681
Odpisy na należności z tyt. dostaw	778	1 731
Należności z tyt. dostaw netto	6 758	1 950

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
Stan na początek okresu	1 731	1 558
Zwiększenia	657	198
Wykorzystanie	675	14
Zmniejszenia	935	11
Stan na koniec okresu	778	1 731

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW ROBÓT I USŁUG	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2015
terminowe	2 326	-	1 313	-
Przeterminowane do 3 m-cy	2 900	21	499	83
Przeterminowane od 3 do 6 m-cy	802	14	398	194
Przeterminowane powyżej 6 m-cy do 12 m-cy	752	31	58	46
Przeterminowane powyżej 1 roku	756	712	1 413	1 408
Razem	7 536	778	3 681	1 731



13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	stan na dzień: 31.12.2016	stan na dzień: 31.12.2015
Środki pieniężne w banku i w kasie	33 623	11 680
Lokaty krótkoterminowe	42 745	47 689
Inne	98 875	65 259
Razem, w tym:	175 243	124 628
-środki pieniężne w banku i w kasie, które nie są dostępne do użytku przez grupę	98 875	65 259

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY WYKAZANE W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
Środki pieniężne w banku i w kasie	33 623	11 680
Lokaty krótkoterminowe	42 745	47 689
Inne	98 875	65 259
Razem	175 243	124 628

INNE KOREKTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
Zysk na okazjnym nabyciu	-	-17 706
Przeszacowanie wartości nieruchomości inwestycyjnych	113	2 118
Koszty emisji akcji	-	-3 951
Zapłata przejętych odsetek	-	1 047
Inne	181	-
Razem	294	-18 492

Kwota niewykorzystanych limitów kredytowych dostępnych dla potrzeb przyszłej działalności operacyjnej wynosi: na dzień 31 grudnia 2016 roku 63 221 tys. zł w rachunkach bieżących i liniach kredytowych oraz 264 300 tys. zł w rachunkach kredytowych (na dzień 31 grudnia 2015 roku 47 773 tys. zł w rachunkach bieżących i 200 750 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.



14. Kapitał podstawowy

KAPITAŁ PODSTAWOWY							
stan na dzień: 31.12.2016							
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji w sztukach	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej w tysiącach złotych	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
Akcje serii A	uprzywilejowane	Uprzywilejowane 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%
ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.*	2 014 741	5,20%	2 014 741	5,01%
Pozostali	4 485 259	11,59%	4 485 259	11,15%
	38 714 610	100,00%	40 214 610	100,00%

* Stan posiadania akcji przez ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (Towarzystwo) podano według ostatniego zawiadomienia na dzień 26 kwietnia 2016 roku jakie Emitent otrzymał od Towarzystwa.

KAPITAŁ PODSTAWOWY							
stan na dzień: 31.12.2015							
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji w sztukach	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej w tysiącach złotych	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
Akcje serii A	uprzywilejowane	Uprzywilejowane 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: 31.12.2016	stan na dzień: 31.12.2015
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	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
Akcje zwykłe wyemitowane i w pełni opłacone		
Na początek okresu	37 214 610	30 714 610
- emisja akcji serii E	-	6 500 000
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: 31.12.2016	stan na dzień: 31.12.2015
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 01.01.2016 do 31.12.2016			
	Kapitał zapasowy	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Razem
Saldo na początek okresu	238 514	44	31 366	269 924
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach(po przekształceniu)	238 514	44	31 366	269 924
Podział zysku	25 435	-	-	25 435
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	-	-
Saldo na koniec okresu	263 949	44	31 366	295 359

	za okres: od 01.01.2015 do 31.12.2015			
	Kapitał zapasowy	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Razem
Saldo na początek okresu	121 497	44	31 367	152 908
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach(po przekształceniu)	121 497	44	31 367	152 908
Podział zysku	117 017	-	-	117 017
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	-	-	-1	-1
Inne	-	-	-	-
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	-	-
Saldo na koniec okresu	238 514	44	31 366	269 924



16. Rezerwy

REZERWY	za okres: od 01.01.2016 do 31.12.2016		
	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Pozostałe rezerwy	Razem
Wartość na początek okresu, w tym:	462	1 578	2 040
<i>Krótkoterminowe na początek okresu</i>	130	1 578	1 708
<i>Długoterminowe na początek okresu</i>	332	-	332
Zwiększenia	1 975	728	2 703
Utworzone w okresie i zwiększenie istniejących	1 975	728	2 703
Nabyte w ramach połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-
Zmniejszenia	3	57	60
Wykorzystane w ciągu roku	-	6	6
Rozwiązane ale niewykorzystane	3	51	54
Wartość na koniec okresu w tym:	2 434	2 249	4 683
<i>Krótkoterminowe na koniec okresu</i>	495	2 249	2 744
<i>Długoterminowe na koniec okresu</i>	1 939	-	1 939

REZERWY	za okres: od 01.01.2015 do 31.12.2015		
	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Pozostałe rezerwy	Razem
Wartość na początek okresu, w tym:	403	797	1 200
<i>Krótkoterminowe na początek okresu</i>	-	797	797
<i>Długoterminowe na początek okresu</i>	403	-	403
Zwiększenia	237	1 167	1 404
Utworzone w okresie i zwiększenie istniejących	237	1 124	1 361
Nabyte w ramach połączenia jednostek gospodarczych	-	43	43
Zmniejszenia	178	386	564
Wykorzystane w ciągu roku	-	269	269
Rozwiązane ale niewykorzystane	178	117	295
Wartość na koniec okresu w tym:	462	1 578	2 040
<i>Krótkoterminowe na koniec okresu</i>	130	1 578	1 708
<i>Długoterminowe na koniec okresu</i>	332	-	332

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

Na wzrost rezerw na naprawy gwarancyjne w 2016 roku wpływ miały: wzrost ilości wydanych lokali, zmiany w przepisach dotyczących okresu gwarancji, które dotyczą lokali wydawanych w latach 2015 i 2016 oraz zmiana szacowanych wielkości współczynnika udziału kosztów napraw gwarancyjnych do przychodów.

17. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI stan na dzień: 31.12.2016								
Wyszczególnienie	Efektywna stopa procentowa	Termin spłaty	Kwota kredytu	Waluta	Kwota zobowiązania (nominalna)	Kwota zobowiązania (bilansowa)	część krótkoterminowa	część długoterminowa
ING Bank Śląski S.A. ⁽¹⁾	WIBOR 1M + MARŻA	zg. z harm. Dyspozycji Uruchomienia	5 000	zł	-	-	-	-
ING Bank Śląski S.A. ⁽¹⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2016-10-27	29 000	zł	679	679	679	-
mBank S.A./BRE ⁽²⁾	LIBOR 1M + MARŻA	2021-02-28	6 000	CHF	10 499	10 342	2 482	7 860
mBank S.A./BRE ⁽³⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-06-29	14 000	zł	14 000	13 930	4 477	9 453
mBank S.A./BRE ⁽⁴⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-06-29	19 000	zł	10 000	9 908	8 917	991
mBank S.A./BRE ⁽⁵⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-06-29	34 000	zł	17 500	17 326	-	17 326
mBank S.A./BRE ⁽⁶⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2017-06-30	22 500	zł	19 500	19 441	19 441	-
mBank S.A./BRE ⁽⁷⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-06-29	25 000	zł	9 000	8 886	8 886	-
mBank S.A./BRE ⁽⁸⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2019-03-29	25 000	zł	4 000	3 936	-	3 936
mBank S.A./BRE ⁽⁹⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-09-28	20 000	zł	2 000	1 949	-	1 949
mBank S.A./BRE ⁽¹⁰⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2017-07-26	10 000	zł	-	-	-	-
PKO BP S.A. ⁽¹¹⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-06-30	39 000	zł	16 000	15 915	15 915	-
PKO BP S.A. ⁽¹²⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2017-12-31	29 000	zł	24 000	23 952	23 952	-
PKO BP S.A. ⁽¹³⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2017-09-30	20 000	zł	16 000	15 973	15 973	-
PKO BP S.A. ⁽¹⁴⁾	WIBOR 1M+ MARŻA	2016-08-21	20 000	zł	-	-	-	-
PKO BP S.A. ⁽¹⁵⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-03-30	16 000	zł	6 400	6 361	6 361	-
PKO BP S.A. ⁽¹⁶⁾	WIBOR 1M+MARŻA	2018-06-30	35 000	zł	14 000	13 917	13 917	-
PKO BP S.A. ⁽¹⁷⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-09-30	31 000	zł	15 500	15 433	4 979	10 454
PKO BP S.A. ⁽¹⁸⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-12-31	20 000	zł	6 000	5 939	-	5 939
PKO BP S.A. ⁽¹⁹⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-06-30	16 000	zł	4 800	4 759	-	4 759
PKO BP S.A. ⁽²⁰⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-12-31	40 000	zł	8 000	7 896	-	7 896
PKO BP S.A. ⁽²¹⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-09-30	14 000	zł	-	-	-	-
PKO BP S.A. ⁽²²⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-09-30	16 000	zł	-	-	-	-
Raiffeisen Bank Polska S.A. ⁽²³⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2017-12-29	29 500	zł	26 500	26 411	26 411	-
Raiffeisen Bank Polska S.A. ⁽²⁴⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-09-28	22 500	zł	10 000	9 934	-	9 934
Śląski Bank Spółdzielczy SILESIA ⁽²⁵⁾	WIBOR 1M+ MARŻA	2017-11-13	20 000	zł	20 000	19 910	19 910	-
Razem			577 500		254 378	252 797	172 300	80 497

KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI stan na dzień: 31.12.2015								
Wyszczególnienie	Efektywna stopa procentowa	Termin spłaty	Kwota kredytu	Waluta	Kwota zobowiązania (nominalna)	Kwota zobowiązania (bilansowa)	część krótkoterminowa	część długoterminowa
ING Bank Śląski S.A. ⁽¹⁾	WIBOR 1M + MARŻA	zg. z harm. Dyspozycji Uruchomienia	5 000	zł	5 000	5 000	5 000	-
ING Bank Śląski S.A. ⁽¹⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2016-10-27	29 000	zł	12 113	12 113	12 113	-
mBank S.A./BRE)	WIBOR 1M + MARŻA	2017-07-28	32 000	zł	11 000	10 878	7 913	2 965
mBank S.A./BRE) ⁽²⁾	LIBOR 1M + MARŻA	2021-02-28	6 000	CHF	12 212	11 985	2 320	9 666
mBank S.A./BRE)	WIBOR 1M + MARŻA	2017-06-30	13 000	zł	10 000	9 951	4 975	4 975
mBank S.A./BRE)	WIBOR 1M + MARŻA	2017-12-29	16 000	zł	8 000	7 943	-	7 943
mBank S.A./BRE)	WIBOR 1M + MARŻA	2016-09-30	10 000	zł	10 000	9 974	9 974	-
PKO BP S.A. ⁽¹¹⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-06-30	39 000	zł	11 000	10 883	-	10 883
PKO BP S.A. ⁽¹²⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2017-12-31	29 000	zł	10 000	9 916	-	9 916
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2016-12-31	29 000	zł	29 000	28 930	28 930	-
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2016-12-31	15 000	zł	15 000	14 971	14 971	-
PKO BP S.A. ⁽¹³⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2017-09-30	20 000	zł	10 000	9 938	-	9 938
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2016-12-31	20 000	zł	14 000	13 964	13 964	-
PKO BP S.A. ⁽¹⁴⁾	WIBOR 1M+ MARŻA	2016-08-21	20 000	zł	508	508	508	-
PKO BP S.A. ⁽¹⁵⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-03-30	16 000	zł	-	-	-	-
PKO BP S.A. ⁽¹⁶⁾	WIBOR 1M+MARŻA	2018-06-30	35 000	zł	-	-	-	-
PKO BP S.A. ⁽¹⁷⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-09-30	31 000	zł	-	-	-	-
Raiffeisen Bank Polska S.A. ⁽²³⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2017-12-31	29 500	zł	9 500	9 383	-	9 383
Raiffeisen Bank Polska S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2016-12-31	15 000	zł	11 250	11 192	11 192	-
Raiffeisen Bank Polska S.A.	WIBOR 3M + MARŻA	2016-03-31	22 000	zł	8 000	7 977	7 977	-
Raiffeisen Bank Polska S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2016-07-29	5 000	zł	3 606	3 606	3 606	-
Śląski Bank Spółdzielczy SILESIA.	WIBOR 3M + MARŻA	2016-05-26	16 000	zł	10 000	9 989	9 989	-
Zadłużenie w kartach kredytowych	n/d	n/d	n/d	zł	2	2	2	-
Pożyczka Akcjonariusza Pana Zbigniewa Juroszek	4,00%	2016-12-31	35 300	zł	35 300	38 124	38 124	-
Razem				487 800	235 491	237 227	171 558	65 669

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



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

- (1) Umowa Wieloproduktowa w ING Bank Śląski S.A. na cele obrotowe. Zabezpieczeniem jest:
 1. Hipoteka umowna do kwoty 29 mln na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu KW nr WR1K/00021118/3 do kwoty 29 mln zł wraz z przelewem wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia (ubezpieczenie w zakresie ognia i innych żywiołów).
 2. Hipoteka umowna do kwoty 29 mln zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Katowicach objętej KW nr KA1K/00048400/4 wraz z przelewem wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia (ubezpieczenie w zakresie od ognia i innych żywiołów).
 3. Kaucji w wysokości 10 mln zł zdeponowana na rachunku w ING BANK ŚLASKI S.A.
 4. Poręczenie cywilne bezterminowe za całość kredytu.
 5. Cesja wierzytelności z tytułu umów najmu pomieszczeń magazynowych i biurowych – Wrocław Katowice.

- (2) Kredyt zaciągnięty w mBanku na cele obrotowe. Zabezpieczeniem jest:
 1. Hipoteka kaucyjna łączna do 9mln CHF na nieruchomości położonej w Cieszynie i we Wrocławiu.
 2. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A..
 3. Globalna cesja należności z umów najmu – Cieszyn i Wrocław.
 4. Cesja wierzytelności z tytułu ubezpieczenia.

- (3) Kredyt zaciągnięty w mBanku na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Warszawie pn.: „Nowy Targówek I”. Zabezpieczeniem jest:
 1. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL SA wraz z deklaracją wekslową ATAL S.A..
 2. Hipoteka umowna do kwoty 21 mln zł na nieruchomości położonej w Warszawie objętej KW nr WA3M/00495188/5.
 3. W trakcie procesu sprzedaży mieszkań Bank będzie wydawał zgody na dokonanie bezciążarowego wydzielenia sprzedawanych lokali pod warunkiem, że przeprowadzona weryfikacja potwierdzi, że Wartość Przyszłych Wpływów ze sprzedaży lokali, do kwoty zadłużenia z tytułu kredytu będzie pozostawała na poziomie minimum w wysokości 150%. W przypadku braku zachowania w/w warunku Kredytobiorca na wezwanie Banku niezwłocznie dokona przyspieszenia spłat.

- (4) Kredyt zaciągnięty w mBanku na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Warszawie pn.: „Nowy Targówek II”. Zabezpieczeniem jest:
 1. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL SA wraz z deklaracją wekslową ATAL S.A..
 2. Hipoteka umowna do kwoty 28,5 mln zł na nieruchomości położonej w Warszawie objętej KW nr WA3M/00495188/5.
 3. Cesja wierzytelności z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych.
 4. W trakcie procesu sprzedaży mieszkań Bank będzie wydawał zgody na dokonanie bezciążarowego wydzielenia sprzedawanych lokali pod warunkiem, że przeprowadzona weryfikacja potwierdzi, że Wartość Przyszłych Wpływów ze sprzedaży lokali, do kwoty zadłużenia z tytułu kredytu będzie pozostawała na poziomie minimum w wysokości 150%. W przypadku braku zachowania w/w warunku Kredytobiorca na wezwanie Banku niezwłocznie dokona przyspieszenia spłat.

- (5) Kredyt zaciągnięty w mBanku na finansowanie osiedla mieszkaniowego we Wrocławiu pn.: „Atal Towers II”. Zabezpieczeniem jest:
 1. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL SA wraz z deklaracją wekslową ATAL S.A..



2. Hipoteka umowna do kwoty 51 mln zł na nieruchomościach położonych we Wrocławiu objętych KW nr WR1K/00054648/7 oraz WR1K/0037462/7.
 3. Cesja wierzytelności z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych.
 4. W trakcie procesu sprzedaży mieszkań Bank będzie wydawał zgody na dokonanie bezciążarowego wydzielenia sprzedawanych lokali pod warunkiem, że przeprowadzona weryfikacja potwierdzi, że Wartość Przyszłych Wpływów ze sprzedaży lokali, do kwoty zadłużenia z tytułu kredytu będzie pozostawała na poziomie minimum w wysokości 150%. W przypadku braku zachowania w/w warunku Kredytobiorca na wezwanie Banku niezwłocznie dokona przyspieszenia spłat.
- (6) Kredyt zaciągnięty w mBanku na finansowanie dwóch osiedli mieszkaniowych w Krakowie pn.: „Lazurowy Park Bronowice I” oraz „Lazurowy Park Bronowice II”. Zabezpieczeniem jest:
1. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL SA wraz z deklaracją wekslową ATAL S.A..
 2. Hipoteka umowna do kwoty 33,75 mln zł na nieruchomościach położonych we Wrocławiu objętych KW nr WR1K/00142492/2 oraz WR1K/00142493/9.
 3. Cesja wierzytelności z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych.
 4. Na żądanie banku kredytobiorca dokona zabezpieczenia w innej zaakceptowanej przez Bank formie.
- (7) Kredyt zaciągnięty w mBanku na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Krakowie pn.: „Bajeczna Apartamenty I”. Zabezpieczeniem jest:
1. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL SA wraz z deklaracją wekslową ATAL S.A..
 2. Hipoteka umowna do kwoty 37,5 mln zł na nieruchomości położonej w Krakowie objętej KW KR1P/00228432/6
 3. Cesja wierzytelności z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych.
 4. W trakcie procesu sprzedaży mieszkań Bank będzie wydawał zgody na dokonanie bezciążarowego wydzielenia sprzedawanych lokali pod warunkiem, że przeprowadzona weryfikacja potwierdzi, że Wartość Przyszłych Wpływów ze sprzedaży lokali, do kwoty zadłużenia z tytułu kredytu będzie pozostawała na poziomie minimum w wysokości 150%. W przypadku braku zachowania w/w warunku Kredytobiorca na wezwanie Banku niezwłocznie dokona przyspieszenia spłat.
- (8) Kredyt zaciągnięty w mBanku na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Gdańsku pn.: „Nowa Grobla Apartamenty”. Zabezpieczeniem jest:
1. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL SA wraz z deklaracją wekslową ATAL S.A..
 2. Hipoteka umowna do kwoty 37,5 mln zł na nieruchomości położonej w Gdańsku objętej KW GD1G/00056717/9.
 3. Cesja wierzytelności z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych.
 4. W trakcie procesu sprzedaży mieszkań Bank będzie wydawał zgody na dokonanie bezciążarowego wydzielenia sprzedawanych lokali pod warunkiem, że przeprowadzona weryfikacja potwierdzi, że Wartość Przyszłych Wpływów ze sprzedaży lokali, do kwoty zadłużenia z tytułu kredytu będzie pozostawała na poziomie minimum w wysokości 150%. W przypadku braku zachowania w/w warunku Kredytobiorca na wezwanie Banku niezwłocznie dokona przyspieszenia spłat.
- (9) Kredyt zaciągnięty w mBanku na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Poznaniu pn.: „Atal Malta”. Zabezpieczeniem jest:
1. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL SA wraz z deklaracją wekslową ATAL S.A..
 2. Hipoteka umowna do kwoty 30 mln zł na nieruchomości położonej w Poznaniu objętej KW PO2P/00221103/8.
 3. Cesja wierzytelności z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych.



4. W trakcie procesu sprzedaży mieszkań Bank będzie wydawał zgody na dokonanie bezciążarowego wydzielenia sprzedawanych lokali pod warunkiem, że przeprowadzona weryfikacja potwierdzi, że Wartość Przyszłych Wpływów ze sprzedaży lokali, do kwoty zadłużenia z tytułu kredytu będzie pozostawała na poziomie minimum w wysokości 150%.

(10) Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty w mBanku na finansowanie bieżącej działalności.

1. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL SA wraz z deklaracją wekslową ATAL S.A..
2. Hipoteka umowna do kwoty 15 mln zł na nieruchomościach położonych w Cieszynie i Wrocławiu objętych KW BB1C/00052380/4 oraz WR1K/00142492/2, WR1K/00142493/9.
3. Cesja wierzycelności z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych.
4. Na żądanie banku kredytobiorca dokona zabezpieczenia w innej zaakceptowanej przez Bank formie.

(15) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Krakowie pn.: „Bagry Park etap II”. Zabezpieczeniem jest:

1. Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
2. Klauzula potrącenia wierzycelności z rachunków Kredytobiorcy prowadzonych przez PKO BP SA.
3. Hipoteka łączna do kwoty 58,5 mln zł, na nieruchomościach objętych KW nr KR1P/00431060/3 i KR1P/00391621/1.
4. Przelew wierzycelności z umowy ubezpieczenia (pierwsze – ubezpieczenie budowy, po zakończeniu - z ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych)
5. Sądowy zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku bieżącym oraz rachunkach wyodrębnionych Wpływów.
6. Blokada środków na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym w PKO BP SA
7. Niepotwierdzony globalny przelew wierzycelności z umów sprzedaży lokali.

(16) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Warszawie pn.: „Marina Apartamenty II”. Zabezpieczeniem jest:

1. Hipoteka łączna do kwoty 43,5 mln zł, na nieruchomościach objętych KW nr WA3M/00322385/3.
2. Przelew wierzycelności z umowy ubezpieczenia (pierwsze – ubezpieczenie budowy, po zakończeniu - z ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych)
3. Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
4. Klauzula potrącenia wierzycelności z rachunków w PKO BP SA.
5. Sądowy zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku bieżącym i wyodrębnionych wpływów.
6. Niepotwierdzony globalny przelew wierzycelności z umów sprzedaży lokali.

(17) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Warszawie pn.: „Oaza Wilanów etap II”. Zabezpieczeniem jest:

1. Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
2. Umowne prawo potrącenia wierzycelności z tytułu transakcji kredytowej z wierzycelnością posiadacza rachunków (Kredytobiorcy) bankowych w PKO BP SA.
3. Przelew wierzycelności z umowy ubezpieczenia (pierwsze – ubezpieczenie budowy, po zakończeniu - z ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych) .
4. Hipoteka do kwoty 30 mln zł, na nieruchomości położonej w Warszawie objętej KW nr WA2M/00373281/9.
5. Sądowy zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bieżącym i wyodrębnionych wpływów w PKO BP.
6. Blokada środków na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym w PKO BP SA.
7. Niepotwierdzony globalny przelew wierzycelności z umów sprzedaży.

(18) Kredyt w rachunku bieżącym PKO BP S.A. na finansowanie bieżącej działalności. Zabezpieczeniem jest:

1. Hipoteka do kwoty: 30 mln zł, na nieruchomościach gruntowych niezabudowanych, położonych w Krakowie - KW nr: KR1P/00345688/1, KR1P/00529475/9, KR1P/00365388/7, KR1P/00348836/5.
2. Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
3. Klauzula potrącenia wierzytelności z rachunków Kredytobiorcy prowadzonych przez PKO BP SA.
4. Sądowy zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na rachunku bieżącym prowadzonym w PKO BP SA.

(19) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Krakowie pn.: „Bagry Park IV”. Zabezpieczeniem jest:

1. Hipoteka do kwoty 24mln zł na nieruchomości położonej w Krakowie-Podgórze, objętej KW nr KR1P/00431060/3.
2. Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia (pierwsze – ubezpieczenie budowy, po zakończeniu - z ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych) .
3. Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
4. Klauzula potrącenia wierzytelności z rachunków Kredytobiorcy prowadzonych przez PKO BP SA.
5. Niepotwierdzony globalny przelew wierzytelności z umów sprzedaży.
6. Sądowy zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku bieżącym oraz wyodrębnionych wpływów.

(20) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Warszawie pn.: „Atal Marina III”. Zabezpieczeniem jest:

1. Hipoteka umowna do kwoty 52,5 mln zł na nieruchomościach objętych KW nr WA3M/00136406/6.
2. Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia (pierwsze – ubezpieczenie budowy, po zakończeniu - z ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych) .
3. Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
4. Klauzula potrącenia wierzytelności z rachunków Kredytobiorcy prowadzonych przez PKO BP SA.
5. Sądowy zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku bieżącym oraz wyodrębnionych wpływów.
6. Niepotwierdzony globalny przelew wierzytelności z umów sprzedaży.

(21) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Warszawie pn.: „Oaza Wilanów III”. Zabezpieczeniem jest:

1. Hipoteka do kwoty 46,5 mln zł na nieruchomości położonej w Warszawie, objętej KW WA2M/00373281/9.
2. Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia (pierwsze – ubezpieczenie budowy, po zakończeniu - z ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych) .
3. Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
4. Umowne prawo potrącenia wierzytelności z tytułu kredytu z wszystkich rachunków w PKO BP SA.
5. Niepotwierdzony globalny przelew wierzytelności z umów sprzedaży.
6. Sądowy zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku bieżącym oraz wyodrębnionych wpływów.

(22) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Warszawie pn.: „Atal Marina IV”. Zabezpieczeniem jest:

1. Hipoteka do kwoty 30 mln zł na nieruchomości położonej w Warszawie, objętej KW WA3M/00136406/6.



2. Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia (pierwsze – ubezpieczenie budowy, po zakończeniu - z ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych) .
3. Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
4. Umowne prawo potrącenia wierzytelności z tytułu kredytu z wszystkich rachunków w PKO BP SA.
5. Niepotwierdzony globalny przelew wierzytelności z umów sprzedaży.
6. Sądowy zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku bieżącym oraz wyodrębnionych wpływów.

(23) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Krakowie pn.: „Wielicka Garden I”. Zabezpieczeniem jest:

1. Hipoteka do kwoty 24 mln zł na nieruchomości położonej w Krakowie, objętej KW KR1P/00188982/3.
2. Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia (pierwsze – ubezpieczenie budowy, po zakończeniu - z ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych) .
3. Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
4. Umowne prawo potrącenia wierzytelności z tytułu kredytu z wszystkich rachunków w PKO BP SA.
5. Niepotwierdzony globalny przelew wierzytelności z umów sprzedaży.
6. Sądowy zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku bieżącym oraz wyodrębnionych wpływów.

(24) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Krakowie pn.: „Atal Zabłocie Residence I”. Zabezpieczeniem jest:

1. Hipoteka do kwoty 60 mln zł na nieruchomości położonej w Krakowie, objętej KW KR1P/00201335/1.
2. Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia (pierwsze – ubezpieczenie budowy, po zakończeniu - z ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych) .
3. Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
4. Umowne prawo potrącenia wierzytelności z tytułu kredytu z wszystkich rachunków w PKO BP SA.
5. Niepotwierdzony globalny przelew wierzytelności z umów sprzedaży.
6. Sądowy zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku bieżącym oraz wyodrębnionych wpływów.

(25) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Krakowie pn.: „Przybyszewskiego I”. Zabezpieczeniem jest:

1. Hipoteka do kwoty 21 mln zł na nieruchomości położonej w Krakowie, objętej KW KR1P/00529475/9.
2. Hipoteka do kwoty 21 mln zł na nieruchomościach położonych w Krakowie, objętych KW KR1P/00345688/1, KR1P/00348836/5 oraz KR1P/00033706/4.
3. Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia (pierwsze – ubezpieczenie budowy, po zakończeniu - z ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych) .
4. Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
5. Umowne prawo potrącenia wierzytelności z tytułu kredytu z wszystkich rachunków w PKO BP SA.
6. Sądowy zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku bieżącym oraz wyodrębnionych wpływów.

(26) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Krakowie pn.: „Atal Zabłocie Residence II”. Zabezpieczeniem jest:

1. Hipoteka do kwoty 24 mln zł na nieruchomości położonej w Krakowie, objętej KW KR1P/00201335/1.
2. Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia (pierwsze – ubezpieczenie budowy, po zakończeniu - z ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych) .
3. Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.



4. Umowne prawo potrącenia wierzytelności z tytułu kredytu z wszystkich rachunków w PKO BP SA.
5. Sądowy zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku bieżącym oraz wyodrębnionych wpływów.

(27) Kredyt zaciągnięty w Raiffeisen Bank Polska S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Łodzi pn.:

„Chojny Park II”. Zabezpieczeniem jest:

1. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków Kredytobiorcy w Banku.
2. Hipoteka do kwoty 44,25 mln zł na nieruchomości położonej w Łodzi objętej KW nr LD1M/00093358/6.
3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia (pierwsze – ubezpieczenie budowy, po zakończeniu - z ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych) .
4. Zastaw rejestrowy na prawach autorskich do dokumentacji projektowej wynikającej z umowy Nr 01/14/ATAL/NOW zawartej w dn. 19.05.2014r.
5. Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Kredytobiorcę.

(28) Kredyt zaciągnięty w Raiffeisen Bank Polska S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Łodzi pn.: „Pomorska Park I”. Zabezpieczeniem jest:

1. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków Kredytobiorcy w Banku.
2. Hipoteka do kwoty 33,75 mln zł na nieruchomości położonej w Łodzi objętej KW LD1M/00014839/5 oraz LD1M/00144516/5.
3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia (pierwsze – ubezpieczenie budowy, po zakończeniu - z ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych) .
4. Zastaw rejestrowy na prawach autorskich do dokumentacji projektowej wynikającej z umowy nr 1/01/2015/ATAL Kanon zawartej 14.01.2015.
5. Potwierdzona cesja należności z rachunku powierniczego.
6. Cicha cesja należności z tytułu najmu działki 01A_N-2.612.335.2014 zawartej z PKP S.A.
7. Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Kredytobiorcę.

(29) Kredyt obrotowy zaciągnięty w Śląskim Banku Spółdzielczym SILESIA na finansowanie bieżącej działalności. Zabezpieczeniem jest:

1. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową,
2. Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy.
3. Hipoteka umowna do kwoty 23,1 mln zł na nieruchomości położonej w Krakowie objętej KW nr KR11p/00418533/3.
4. Przelew wierzytelności przyszłych wynikających z umów sprzedaży mieszkań na inwestycji pn. „Stara Odra Residence”
5. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego prowadzonego w Banku.

18. Pozostałe zobowiązania finansowe

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO				
PRZYSZŁE MINIMALNE OPŁATY LEASINGOWE ORAZ WARTOŚĆ BIEŻĄCA MINIMALNYCH OPŁAT LEASINGOWYCH NETTO				
	stan na dzień: 31.12.2016		stan na dzień: 31.12.2015	
	Minimalne opłaty	Wartość bieżąca minimalnych opłat	Minimalne opłaty	Wartość bieżąca minimalnych opłat
w okresie do 1 roku	633	597	627	580
w okresie od 1 roku do 5 lat	867	843	1 281	1 231
Razem	1 500	1 440	1 908	1 811

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

W okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym nie ujęto żadnych kosztów z tytułu warunkowych opłat leasingowych oraz nie występują opłaty subleasingowe, ponieważ aktywa użytkowane są wyłącznie przez Spółkę.

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE			
Długoterminowe	Termin realizacji	stan na dzień: 31.12.2016	stan na dzień: 31.12.2015
	Oferta prywatna		
Obligacje seria G	2017-09-15	-	12 082
Obligacje seria H	2017-10-12	-	10 087
Obligacje seria I	2017-11-10	-	10 057
Obligacje seria J	2017-11-10	-	8 045
Obligacje seria K	2017-11-12	-	7 038
Obligacje seria L	2017-12-21	-	15 008
Obligacje seria M ⁽⁵⁾	2018-01-29	5 185	-
Obligacje seria O ⁽⁶⁾	2018-05-18	39 824	-
Obligacje seria P ⁽⁷⁾	2019-05-17	39 860	-
Obligacje seria R ⁽⁸⁾	2018-07-07	9 140	-
Obligacje seria S ⁽⁹⁾	2018-07-11	4 264	-
Obligacje seria T ⁽¹⁰⁾	2018-10-14	5 035	-
Obligacje seria U ⁽¹¹⁾	2018-10-13	19 637	-
Obligacje seria W ⁽¹²⁾	2018-12-14	59 682	-
Obligacje seria Z ⁽¹³⁾	2018-12-22	35 034	-
Razem		217 661	62 317

Krótkoterminowe	Termin realizacji	stan na dzień: 31.12.2016	stan na dzień: 31.12.2015
	Oferta prywatna		
Obligacje seria B	2016-10-07	-	17 785
Obligacje seria E	2016-06-17	-	29 940
Obligacje seria H ⁽¹⁾	2017-10-12	10 489	-
Obligacje seria I ⁽²⁾	2017-11-10	10 458	-
Obligacje seria K ⁽³⁾	2017-11-12	7 318	-
Obligacje seria L ⁽⁴⁾	2017-12-21	15 618	-
Obligacje seria O ⁽⁶⁾	2017-05-18	180	-
Obligacje seria P ⁽⁷⁾	2017-05-17	198	-
Obligacje seria W ⁽¹²⁾	2017-06-14	98	-
Razem		44 359	47 725



- (1) Obligacje dwuletnie serii H wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez akcjonariusza Zbigniewa Juroszek. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 4,00%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (2) Obligacje dwuletnie serii I wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez akcjonariusza Zbigniewa Juroszek. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 4,00%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (3) Obligacje dwuletnie serii K wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę ZJ-Invest Sp. z o.o. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 4,00%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (4) Obligacje dwuletnie serii L wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez akcjonariusza Zbigniewa Juroszek. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 4,00%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (5) Obligacje dwuletnie serii M wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę ATAL Spółka Akcyjna Spółka Jawna. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,50%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (6) Obligacje dwuletnie serii O wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 2,00%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem ATLO518
- (7) Obligacje trzyletnie serii P wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 2,39%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem ATLO519
- (8) Obligacje dwuletnie serii R wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę STS Zakłady Wzajemne Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (9) Obligacje dwuletnie serii S wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (10) Obligacje dwuletnie serii T wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę STS Zakłady Wzajemne Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (11) Obligacje dwuletnie serii U wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (12) Obligacje dwuletnie serii W 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 ATL1218
- (13) Obligacje dwuletnie serii Z wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez akcjonariusza Zbigniewa Juroszek. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,50%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.



19. Pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	stan na dzień: 31.12.2016	stan na dzień: 31.12.2015
Pozostałe zobowiązania:	1 506	133
- część długoterminowa	-	-
- część krótkoterminowa	1 506	133
Rozliczenia międzyokresowe bierne:	-	-
- część długoterminowa	-	-
- część krótkoterminowa	-	-
Razem, w tym:	1 506	133
- część długoterminowa	-	-
- część krótkoterminowa	1 506	133

Na dzień 31 grudnia 2016 roku w pozostałych zobowiązaniach zobowiązania z tytułu podatków wynoszą 917 tys. zł.

20. Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, ROBÓT I USŁUG	stan na dzień: 31.12.2016	stan na dzień: 31.12.2015
Zobowiązania z tytułu dostaw od jednostek powiązanych	65 000	45 704
- część długoterminowa	-	47
- część krótkoterminowa	65 000	45 657
Zobowiązania z tytułu dostaw od jednostek pozostałych	14 430	11 437
- część długoterminowa	695	2 017
- część krótkoterminowa	13 735	9 420
Razem	79 430	57 141

21. Otrzymane zaliczki na dostawy

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZALICZEK			
stan na dzień: 31.12.2016			
	Wartość bilansowa na początek okresu	Wartość nominalna na koniec okresu	Wartość bilansowa na koniec okresu
Razem	216 018	239 496	239 286
- w tym część długoterminowa	31 539	8 219	8 009
- w tym część krótkoterminowa	184 479	231 277	231 277

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZALICZEK			
stan na dzień: 31.12.2016			
	Wartość bilansowa na początek okresu	Wartość nominalna na koniec okresu	Wartość bilansowa na koniec okresu
Razem	53 578	216 908	216 018
- w tym część długoterminowa	12 482	32 429	31 539
- w tym część krótkoterminowa	41 096	184 479	184 479



22. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW			
	Działalność kontynuowana		
	01.01.2016	01.01.2015	
	31.12.2016	31.12.2015	
Przychody ze sprzedaży produktów	489 435	238 737	
Przychody ze sprzedaży usług	13 786	11 885	
Przychody ze sprzedaży towarów	2 577	2 643	
RAZEM	505 798	253 265	

23. Koszty rodzajowe

KOSZTY RODZAJOWE	01.01.2016	01.01.2015
	31.12.2016	31.12.2015
Amortyzacja środków trwałych	1 270	875
Amortyzacja wartości niematerialnych	55	60
Koszty świadczeń pracowniczych	8 994	6 951
Zużycie surowców i materiałów	20 054	17 168
Koszty usług obcych	538 980	346 848
Koszty podatków i opłat	7 992	4 249
Pozostałe koszty	4 490	5 281
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	-161 236	-161 827
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-424	-528
Wartość sprzedanych towarów	2 346	2 310
RAZEM	422 521	221 387
Koszty sprzedaży	11 872	10 426
Koszty ogólnego zarządu	11 834	8 839
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	398 815	202 122
RAZEM	422 521	221 387

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	01.01.2016	01.01.2015
	31.12.2016	31.12.2015
Koszty wynagrodzeń	7 583	5 886
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 411	1 065
RAZEM	8 994	6 951

24. Pozostałe przychody i koszty

POZOSTAŁE PRZYCHODY	01.01.2016	01.01.2015
	31.12.2016	31.12.2015
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	6
Odwrócenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości należności	929	334
Rozwiązanie innych rezerw	617	386
Zysk na okazjonalnym nabyciu	1 557	17 699
Otrzymane darowizny kary odszkodowania	194	205
Przeszacowanie wartości nieruchomości	67	111
Sprzedaż infrastruktury	808	2 542
Pozostałe	1 500	196
RAZEM	5 672	21 479



POZOSTAŁE KOSZTY	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
Strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	105	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości należności	647	509
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości zapasów	3	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych	181	2 230
Rezerwy na koszty	1 293	1 124
Koszty postępowania sądowego	19	-
Szkody i odszkodowania, kary	49	293
Darowizny	36	-
Pozostałe	515	234
RAZEM	2 845	4 390

25. Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
Przychody z tytułu odsetek	1 207	652
Naliczone odsetki od należności	54	37
Zwrot wniesionych dopłat	-	4 041
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	3 588	1 725
Pozostałe	157	277
Tantiemy	-	-
Dywidendy	51 971	5 258
RAZEM	56 977	11 990

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
Koszty odsetek, w tym dotyczące:	5 553	4 619
kredytów bankowych	1 989	3 418
pożyczek	-	3
obligacji	3 460	1 064
innych zobowiązań	104	134
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	48	22
Straty z tytułu różnic kursowych	493	1 551
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	4 268	1 260
Pozostałe	563	59
RAZEM	10 925	7 511

26. Podatek dochodowy

GŁÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
Bieżący podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	9 656	3 930
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	9 656	3 937
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-7
Odroczony podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	5 090	401
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące powstania i odwracania się różnic przejściowych	5 090	401
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat, w tym:	14 746	4 331
- przypisane działalności kontynuowanej	14 746	4 331
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	-	-
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące zysków i strat aktuarialnych z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	-	-
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	14 746	4 331

GŁÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W ZESTAWIENIU ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Odroczony podatek dochodowy	-	-
- aktualizacja wyceny aktywów	-	-
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym	-	-

UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO PRZED OPODATKOWANIEM Z PODATKIEM DOCHODOWYM WYKAZANYM W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej	132 156	53 446
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności spółek osobowych	-	-
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej stanowiący podstawę rozliczenia podatku dochodowego	132 156	53 446
Stawka podatkowa (w%)	19%	19%
Obciążenie podatkowe według zastosowanej stawki podatkowej	25 110	10 154
Zmiana zasad opodatkowania	-	-
Podatki odroczone nie utworzone w latach ubiegłych	-	-7
Rozliczona strata ze spółki jawnej	-612	-846
Zmiana kwalifikacji różnicy przejściowej na trwałą	-	-
Podatki odroczone rozliczone z przejęcia spółek	-	183
Koszty i przychody trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodu i przychodów podatkowych	-9 752	-5 153
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	14 746	4 331
Efektywna stawka podatkowa	11,15%	8,10%

Na wysokość efektywnej stawki podatkowej miały wpływ między innymi otrzymane dywidendy ze spółek zależnych, które zgodnie z przepisami podatkowymi podlegają zwolnieniu z opodatkowania (Spółka spełniła warunki do zwolnienia z opodatkowania otrzymanych dywidend), a w 2015 roku dodatkowo otrzymane zwroty dopłat, które nie podlegają opodatkowaniu. Na wysokość efektywnej stawki podatkowej ma również wpływ posiadany udział w spółce jawnej, która generuje nadwyżkę kosztów podatkowych nad przychodami wynikającą z zastosowania wyższej stawki podatkowej amortyzowanych składników majątkowych nad stawką bilansową.

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Powstałe w wyniku połączenia spółek		Pozostałe całkowite dochody	
	stan na dzień: 31.12.2016	stan na dzień: 31.12.2015	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	6 711	6 241	470	88	-	-	-	-
Różnica w wycenie projektów deweloperskich	9 147	3 933	5 214	485	-	52	-	-
Różnica dotycząca wartości niematerialnych i prawnych					-	-	-	-
Pozostałe	49	54	-5	32	-	-	-	-
Rezerwa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 907	10 228	5 679	605	-	52	-	-

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Powstałe w wyniku połączenia spółek		Pozostałe całkowite dochody	
	stan na dzień: 31.12.2016	stan na dzień: 31.12.2015	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji	206	253	194	-104	241	199	-	-
Odpisy aktualizujące należności	96	149	-53	35	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	46	135	-89	26	-	-	-	-
Rezerwy na koszty	882	380	502	149	-	2	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	87	75	12	13	-	-	-	-
Różnice kursowe	473	450	23	85	-	-	-	-
Aktywa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 790	1 442	589	204	241	201	-	-

27. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk netto (podstawowy)		
Wyszczególnienie	01.01.2016	01.01.2015
	31.12.2016	31.12.2015
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy Akcjonariuszy zwykłych	117 410	49 115

Średnia ważona liczba akcji zwykłych	01.01.2016	01.01.2015
	31.12.2016	31.12.2015
<i>w tysiącach akcji</i>		
Średnioważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	38 715	35 776

Zysk netto podstawowy na 1 akcję	01.01.2016	01.01.2015
	31.12.2016	31.12.2015
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	3,03	1,37
na działalności kontynuowanej	3,03	1,37

Zysk netto (rozwodniony)		
	01.01.2016	01.01.2015
	31.12.2016	31.12.2015
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana
Zysk/strata netto Akcjonariuszy zwykłych (rozwodniony)	117 410	49 115

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)	01.01.2016	01.01.2015
	31.12.2016	31.12.2015
<i>w tysiącach akcji</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu (rozwodniona)	38 715	35 776

Zysk netto rozwodniony na 1 akcję	01.01.2016	01.01.2015
	31.12.2016	31.12.2015
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	3,03	1,37
na działalności kontynuowanej	3,03	1,37

28. Dywidendy

W dniu 25 maja 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie ATAL S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za rok 2015 w wysokości 23 680 tys. zł tj. 0,61 zł na jedną akcję. Dzień dywidendy ustalony został na 15 czerwca 2016 roku, natomiast termin wypłaty dywidendy ustalony został na 12 października 2016 roku. Dywidenda została wypłacona zgodnie z podjętą uchwałą.

29. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

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

Spółka dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

- segment działalności deweloperskiej
- segment usług najmu

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

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

SEGMENTY OPERACYJNE	Działalność kontynuowana		
	Działalność deweloperska	Działalność - usługi najmu	Działalność ogółem
Rok zakończony 31 grudnia 2016			
Przychody ze sprzedaży segmentu sprawozdawczego razem	495 194	10 604	505 798
w tym:			
- przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	495 194	10 604	505 798
- przychody uzyskiwane z tytułu transakcji z innymi segmentami operacyjnymi tej samej jednostki			
Zysk/strata z działalności operacyjnej segmentu sprawozdawczego	80 899	5 205	86 104
Stan na dzień 31 grudnia 2016			
Aktywa segmentu sprawozdawczego	1 505 080	83 376	1 588 456
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	861 293	711	862 004

SEGMENTY OPERACYJNE	Działalność kontynuowana		
	Działalność deweloperska	Działalność - usługi najmu	Działalność ogółem
Rok zakończony 31 grudnia 2015			
Przychody ze sprzedaży segmentu sprawozdawczego razem	243 028	10 237	253 265
w tym:			
- przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	243 028	10 237	253 265
- przychody uzyskiwane z tytułu transakcji z innymi segmentami operacyjnymi tej samej jednostki			
Zysk/strata z działalności operacyjnej segmentu sprawozdawczego	43 318	5 649	48 967
Stan na dzień 31 grudnia 2015			
Aktywa segmentu sprawozdawczego	1 185 547	83 390	1 268 937
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	635 730	485	636 215

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

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



PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW		
	01.01.2016	01.01.2015
	31.12.2016	31.12.2015
Produkty		
- Mieszkania	489 435	238 737
- Pozostałe	-	-
Przychody ze sprzedaży produktów	489 435	238 737
Usługi		
- Najem nieruchomości komercyjnych	10 604	10 237
- Pozostałe	3 182	1 648
Przychody ze sprzedaży usług	13 786	11 885
Towary i materiały		
- Grunty i mieszkania	2 577	2 643
- pozostałe	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	2 577	2 643
RAZEM	505 798	253 265

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

30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI				
Strony transakcji	01.01.2016		stan na dzień: 31.12.2016	
	31.12.2016			
	Sprzedaż do:	Zakupy od:	Należności	Zobowiązania
Jednostki dominującej	5	-	-	23 901
Jednostki zależnej	847	463 117	72	70 232
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	1 629	90	-	71 598
Pozostałe podmioty z udziałem kluczowych członków kierownictwa	593	315	1	21 525
Razem	3 074	463 522	73	187 256

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI				
Strony transakcji	01.01.2015		stan na dzień: 31.12.2015	
	31.12.2015			
	Sprzedaż do:	Zakupy od:	Należności	Zobowiązania
Jednostki dominującej	5	-	-	-
Jednostki zależnej	30 378	343 785	112	65 831
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	-	50	-	38 889
Pozostałe podmioty z udziałem kluczowych członków kierownictwa	540	-	1	7 071
Razem	30 918	343 835	113	111 791

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.

Pomiędzy podmiotami powiązаныmi występują następujące rodzaje transakcji:

- usługowe prowadzenie ksiąg, usługi administracyjne, usługi wynajmu majątku oraz usługi wynajmu



powierzchni na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej świadczone przez Spółkę na rzecz spółek Grupy Kapitałowej,

- usługi budowlane świadczone przez JP Construct Sp. z o.o. S.K. oraz ZJ Invest Sp. z o.o. S.K. na rzecz ATAL-Wykonawstwo Sp. z o.o. S.K.A. oraz na rzecz ATAL-Construction Sp. z o.o.
- usługi generalnego wykonawstwa świadczone przez ATAL-Construction Sp. z o.o. oraz ATAL-Wykonawstwo Sp. z o.o. S.K.A. na rzecz ATAL S.A.,
- sprzedaż gruntu dokonana przez ATAL-Wykonawstwo Sp. z o.o. S.K.A. na rzecz ATAL S.A.
- usługi zarządzania świadczone przez ATAL S.A. na rzecz ATAL S.A. Construction S.K.A. oraz przez ATAL-Wykonawstwo Sp. z o.o. na rzecz ATAL-Wykonawstwo Sp. z o.o. S.K.A.,
- usługi licencyjne (korzystania ze znaku towarowego ATAL) świadczone przez ATAL S.A. sp.j. na rzecz spółek Grupy Kapitałowej.
- Zakupy od kluczowych członków kadry kierowniczej dotyczą usług obsługi budów świadczonych na rzecz spółek prowadzących roboty budowlane. Sprzedaż na rzecz kluczowych członków kadry kierowniczej obejmuje sprzedaż lokali. Zobowiązania wobec kluczowych członków kadry kierowniczej to zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek i 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 E.Juroszek Sp. z o.o., MJ Investments Sp. z o.o. (dawniej M.Juroszek Sp. z o.o.), Z.Juroszek Sp. z o.o., ZJ Invest Sp. z o.o. oraz STAR-TYP-SPORT Zakłady Wzajemne Sp. z o.o., które nie spełniają warunków objęcia konsolidacją. Są to transakcje dotyczące wynajmu pomieszczeń, usługowego prowadzenia ksiąg, sprzedaży towarów.

Ponadto w ramach Grupy spółki emitowały i obejmowały obligacje:

ATAL S.A. wyemitowała w bieżącym okresie sprawozdawczym obligacje, które objęła spółka zależna ATAL SA Spółka Jawna oraz spółka dominująca najwyższego szczebla JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o.. W okresie sprawozdawczym zostały również wykupione przed terminem obligacje serii G i J objęte uprzednio przez spółkę zależną ATAL-Construction Sp. z o.o. wraz z należnymi odsetkami z tego tytułu. Ponadto Spółka wyemitowała obligacje dwuletnie serii N, które zostały objęte przez spółkę z udziałem kluczowych członków kierownictwa to jest spółkę STAR-TYP-SPORT Zakłady Wzajemne Sp. z o.o.. Obligacje oprocentowane były wg stałej stopy procentowej 3,50%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie były zabezpieczone. Obligacje zostały wykupione przed terminem wykupu w dniu 17 maja 2016 roku.

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 2016 i 2015 Spółka otrzymała dywidendy od spółek zależnych, a mianowicie:

- ze spółki zależnej ATAL S.A. Spółka jawna otrzymana w okresie 1 styczeń 2016 do 31 grudzień 2016 roku w kwocie 815 tys. zł, otrzymana w okresie 1 styczeń 2015 do 31 grudzień 2015 roku w kwocie 841 tys. zł,
- ze spółki zależnej Construction Sp. z o.o. otrzymana w okresie 1 styczeń 2016 do 31 grudzień 2016 roku w kwocie 51 156 tys. zł, otrzymana w okresie 1 styczeń 2015 do 31 grudzień 2015 roku w kwocie 4 417 tys. zł

WYNAGRODZENIA KLUCZOWYCH CZŁONKÓW KADRY KIEROWNICZEJ	01.01.2016	01.01.2015
	31.12.2016	31.12.2015
Wynagrodzenia Zarządu	96	96
- Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu	96	96
- Mateusz Juroszek - Wiceprezes Zarządu	0	0
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	66	86
- Grzegorz Minczanowski	18	18
- Piotr Gawłowski	12	17
- Krzysztof Ciołek	12	17
- Wiesław Smaza	12	17
- Marcin Ciołek	5	17
- Elżbieta Spyra	7	n/d

W prezentowanych okresach dla żadnego z kluczowych członków kadry kierowniczej nie występowały świadczenia z tytułów takich jak: krótkoterminowe świadczenia pracownicze, świadczenia po okresie zatrudnienia, pozostałe świadczenia długoterminowe, świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy czy też płatności w formie akcji.

Ponadto zostały wypłacone odsetki z tytułu udzielonych pożyczek oraz objętych obligacji odpowiednio:

- Panu Zbigniewowi Juroszek w kwocie 4 205 tys. zł za rok 2016 i 1 205 tys. zł za rok 2015,
- Pani Urszuli Juroszek w kwocie 1 047 tys. zł za rok 2015.

31. Świadczenia pracownicze

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	stan na dzień: 31.12.2016	stan na dzień: 31.12.2015	stan na dzień: 31.12.2016	stan na dzień: 31.12.2015
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	512	-	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	464	178	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	392	349	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 368	527	-	-
<i>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na odprawy emerytalne	8	2	60	42
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	8	2	60	42
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	1 376	529	60	42

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

	stan na dzień: 31.12.2016	stan na dzień: 31.12.2015
Stopa dyskontowa	3,50%	3,00%
Przyszły wzrost wynagrodzeń	3,50%	3,50%

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

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

Spółka nie prowadzi programu akcji pracowniczych.

32. Instrumenty finansowe

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

Spółka nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

Spółka nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń.

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

32.1. Ryzyko stopy procentowej

Spółka posiada zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym następuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. W związku z nieznaczącymi wahaniami stóp procentowych w poprzednich okresach oraz brakiem przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych uznając, że ryzyko stopy procentowej jest niewielkie. Niezależnie od obecnej sytuacji Spółka monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości. Poniżej została przedstawiona wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalne możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników. Wpływ na wynik przedstawiony jest przy założeniu, że koszty finansowe nie byłyby aktywowane do produkcji w toku. Analiza została sporządzona poprzez porównanie średniego poziomu poszczególnych instrumentów finansowych w danym okresie.

32.2. Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe wynika głównie z obsługi kredytu walutowego we franku szwajcarskim. W związku z systematyczną spłatą kredytu walutowego zgodnie z harmonogramem spłat, ryzyko to maleje z roku na rok. Pozostałe instrumenty finansowe obciążone ryzykiem walutowym dotyczą należności i zobowiązań w związku z nielicznymi transakcjami w walucie obcej oraz środków na rachunkach bankowych. Ryzyko walutowe dla tych instrumentów finansowych jest nieistotne.

32.3. Ryzyko kredytowe

Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że wierzyciele nie wywiążą się ze swoich zobowiązań

i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę. Dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczące. W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych oraz domów ryzyko nieściągalnych należności nie występuje, gdyż ich sprzedaż dokonywana jest zaliczkowo, w tym wpłatami na rachunki powiernicze. Należności z tytułu najmu zabezpieczone są wpłaconymi kaucjami oraz gwarancjami bankowymi lub ubezpieczeniowymi.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 6 758 tys. złotych, w tym 2 044 tys. złotych to należności z tytułu sprzedanych lokali, na pokrycie których środki znajdowały się na rachunkach powierniczych, Na dzień 31 grudnia 2015 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 1 950 tys. złotych. Analizę wymagalności należności z tytułu dostaw i usług przedstawiono w nocie nr 12.



W ocenie Zarządu Spółki, ryzyko kredytowe zostało ujęte w sprawozdaniu finansowym poprzez utworzenie odpisów aktualizujących.

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

32.4. Ryzyko związane z płynnością

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

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

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

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI			
stan na dzień: 31.12.2016			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie w procentach	Wpływ na wynik finansowy brutto
Aktywa finansowe	192 219		59
Środki pieniężne	175 243	0,1%	42
Pozostałe aktywa finansowe	16 976	0,1%	17
Lokaty	-	0,1%	0
Zobowiązania finansowe	516 257		4 745
Kredyty bankowe i pożyczki	252 797	1%	2 743
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	1 440	1%	16
Pozostałe zobowiązania finansowe	262 020	1%	1 986

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI			
stan na dzień: 31.12.2015			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie w procentach	Wpływ na wynik finansowy brutto
Aktywa finansowe	179 598		63
Środki pieniężne	124 628	0,1%	45
Pozostałe aktywa finansowe	18 043	0,1%	18
Lokaty	181	0,1%	0
Zobowiązania finansowe	349 080		4 0523
Kredyty bankowe i pożyczki	237 227	1%	3 232
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	1 811	1%	6
Pozostałe zobowiązania finansowe	110 042	1%	815

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO WALUTOWE - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI			
stan na dzień: 31.12.2016			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie kursu w procentach	Wpływ na wynik finansowy brutto
Aktywa finansowe			17
Środki pieniężne w EUR	17	10%	3
Środki pieniężne w USD	6	10%	1
Środki pieniężne w CHF	206	10%	13
Zobowiązania finansowe			1 214
Kredyty w CHF	10 342	10%	1 214
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	-	10%	-

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO WALUTOWE - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI			
stan na dzień: 31.12.2015			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie kursu w procentach	Wpływ na wynik finansowy brutto
Aktywa finansowe			22
Środki pieniężne w EUR	38	10%	3
Środki pieniężne w USD	6	10%	0
Środki pieniężne w CHF	9	10%	19
Zobowiązania finansowe			1 350
Kredyty w CHF	12 212	10%	1 336
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	17	10%	14

Zgodnie z MSR 39 Spółka klasyfikuje instrumenty finansowe do następujących kategorii:

PiN – pożyczki i należności

DDS – aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

ZFwZK – zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

WARTOŚCI GODZIWE POSZCZEGÓLNYCH KATEGORII INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH					
	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa			Wartość godziwa
		stan na dzień: 31.12.2016	stan na dzień: 31.12.2015	stan na dzień: 31.12.2016	stan na dzień: 31.12.2015
Aktywa finansowe		228 910	179 598	228 910	179 598
Środki pieniężne	PiN	175 243	124 628	175 243	124 628
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	PiN	16 976	18 043	16 976	18 043
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	DDS	36 691	36 746	36 691	36 746
Lokaty	PiN	-	181	-	181
Zobowiązania finansowe		836 479	622 372	836 479	622 372
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	ZFwZK	1 440	1 811	1 440	1 811
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZFwZK	320 222	273 292	320 222	273 292
Kredyty bankowe i pożyczki	ZFwZK	252 797	237 227	252 797	237 227
Pozostałe zobowiązania finansowe	ZFwZK	262 020	110 042	262 020	110 042

POZYCJE PRZYCHODÓW, KOSZTÓW, ZYSKÓW I STRAT UJĘTE W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH				
za okres: od 01.01.2016 do 31.12.2016				
	Kategoria zgodnie z MSR 39	Przychody/koszty	Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących
Aktywa finansowe		53 147	-7	278
Środki pieniężne	PiN	555	-7	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	PiN	61	-	278
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	DDS	52 531	-	-
Zobowiązania finansowe		-6 601	-487	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	ZFwZK	-49	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZFwZK	-855	-	-
Kredyty bankowe	ZFwZK	-2 156	-487	-
Pożyczki otrzymane długoterminowe	ZFwZK	-	-	-
Obligacje	ZFwZK	-3 541	-	-

POZYCJE PRZYCHODÓW, KOSZTÓW, ZYSKÓW I STRAT UJĘTE W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH				
za okres: od 01.01.2015 do 31.12.2015				
	Kategoria zgodnie z MSR 39	Przychody/koszty	Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących
Aktywa finansowe		9 991	-28	-173
Środki pieniężne	PiN	652	-28	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	PiN	39	-	-173
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	DDS	9 300	-	-
Zobowiązania finansowe		-3 960	-1 524	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	ZFwZK	-22	3	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZFwZK	350	-1	-
Kredyty bankowe	ZFwZK	-3 221	-1 562	-
Pożyczki otrzymane długoterminowe	ZFwZK	-3	-	-
Obligacje	ZFwZK	-1 064	-	-

33. Zobowiązania warunkowe

- 1) W dniu 3 września 2013 roku ustanowiona została hipoteka umowna (wraz z późniejszymi aneksami) na nieruchomości stanowiącej własność Spółki oraz cesja praw z umowy ubezpieczenia niniejszej nieruchomości jako zabezpieczenie kredytu Spółki Star-Typ-Sport Zakłady Wzajemne Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, która to Spółka nie jest Spółką zależną. Na dzień sprawozdawczy kwota hipoteki wynosi 4 620 tys. zł. Spółka oczekuje, że obowiązek odpowiedzialności solidarnej zostanie wypełniony przez stronę trzecią i nie dojdzie do wypływu środków. W związku z powyższym nie utworzono z tego tytułu rezerwy.
- 2) W dniu 5 czerwca 2014 roku przeciwko Spółce został wniesiony pozew o zapłatę wynagrodzenia w wysokości 8 610 tys. zł z tytułu przeniesienia autorskich praw majątkowych do projektu budowlanego zespołu mieszkaniowego „Francuska Park” w Katowicach. Sprawa zawisła przed Sądem Okręgowym w Katowicach Wydział XIV Gospodarczy.

W dniu 30 grudnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Katowicach Wydział XIV Gospodarczy oddalił powództwo. Wyrok jest nieprawomocny. Od wyroku została wniesiona do sądu drugiej instancji apelacja. Wobec uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia sądu pierwszej instancji oraz braku uzasadnionych podstaw do wniesienia apelacji, Spółka określa prawdopodobieństwo realizacji zobowiązania jako niskie i w związku z tym nie utworzono z tego tytułu rezerwy.

Ponadto w dniu 13 maja 2016 roku w Sądzie Rejonowym w Bielsku-Białej, Wydział VI Gospodarczy, złożono wnioski o zawezwanie Spółki ATAL S.A. do próby ugodowej poprzez wezwanie do zawarcie ugody, na podstawie której Spółka miałaby zapłacić kwotę 17 220 tys. zł z tytułu naruszenia majątkowych praw autorskich do projektu budowlanego zespołu mieszkaniowej „Francuska Park”. ATAL S.A. nie wyraziła zgody na zawarcie ugody. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie zostało wytoczone powództwo w sprawie.

Biorąc pod uwagę korzystne rozstrzygnięcie postępowania sądowego w pierwszej instancji w wyżej wymienionej sprawie oraz bezzasadność objętych zawezwaniem roszczeń Spółka określa prawdopodobieństwo realizacji zobowiązania jako niskie i w związku z tym nie utworzono z tego tytułu rezerwy.

- 1) Spółka udzieliła poręczeń na rzecz podwykonawców spółek zależnych w łącznej wysokości 2 100 tys. zł. Poręczenia obowiązują: 1 800 tys. zł do czerwca 2017 roku; 300 tys. zł bez oznaczonego terminu.

34. Wynagrodzenia biegłego rewidenta

Wynagrodzenie za przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku i sporządzenia raportu z przeglądu wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku wyniosło 18 tys. zł.

Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, wyrażenia o nim opinii i sporządzenia raportu z badania wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku wyniosło 33 tys. zł.

35. Zarządzanie kapitałem

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

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

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

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

Spółka nie podlega zewnętrznym wymogom kapitałowym.



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

	31.12.2016	31.12.2015
Kapitał:		
Kapitał własny	726 452	632 722
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	38 124
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)	-	0
Kapitał	726 452	670 846
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	726 452	632 722
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	514 817	347 269
Leasing finansowy	1 440	1 811
Źródła finansowania ogółem	1 242 709	981 802
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,58	0,68
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	86 104	48 967
Amortyzacja	1 325	935
EBITDA	87 429	49 902
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	514 817	347 269
Leasing finansowy	1 440	1 811
Dług	516 257	349 080
Wskaźnik długu do EBITDA	5,90	7,00

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

36. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

- 1) Spółka zakupiła nowe grunty pod kolejne inwestycje na kwotę 70.220 tys. zł.
- 2) Spółka podpisała nowe umowy kredytowe na finansowanie kolejnych inwestycji na łączną kwotę 10 mln zł, a mianowicie:
 - kredyt w wysokości 10 mln zł zaciągnięty w Raiffeisen Polbank S.A na refinansowanie inwestycji zlokalizowanej w Katowicach pod nazwą „Francuska Park” Etap III
- 3) Spółka spłaciła przed terminem następujące kredyty:
 - W dniu 20 lutego 2017 roku spłacone zostało zobowiązanie w wysokości 16 mln zł z tytułu kredytu zaciągniętego w banku PKO BP S.A. na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Warszawie pod nazwą Oaza Wilanów Etap II. Kwota była wymagalna w terminach: 30.06.2017 10 mln zł, 30.09.2017 16 mln zł.
 - W dniu 3 marca 2017 roku spłacone zostało zobowiązanie w wysokości 15,5 mln zł z tytułu kredytu zaciągniętego w PKO BP S.A. na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Warszawie pod nazwą Oaza Wilanów Etap III. Kwota była wymagalna w terminach: 31.12.2017 5 mln zł, 31.03.2018 5 mln zł, 30.06.2018 5,5 mln zł.
- 4) Spółka wyemitowała w drodze oferty prywatnej kolejne obligacje:
 - Obligacje dwuletnie serii AA o wartości 4,5 mln zł. Obligacje są oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,2%, nie są zabezpieczone, objęte zostały przez spółkę dominującą Juroszek Investments Sp. z o.o.
- 5) Spółka podpisała nowe umowy leasingu jako leasingobiorca na łączną wartość 65 tys. zł..

37. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według kursów obowiązujących na ostatni dzień okresu sprawozdawczego, a mianowicie: 31.12.2016 4,4240 zł/EUR, 31.12.2015 4,2615 zł/EUR
- poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływu środków pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym, a mianowicie: 01.01 – 31.12.2016 4,3757 zł/EUR, 01.01. – 31.12.2015 4,1848 zł/EUR

WYBRANE DANE FINANSOWE (tys. zł/EUR)	31.12.2016		31.12.2015	
	zł	EUR	zł	EUR
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
I. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	505 798	115 592	253 265	60 520
II. Zysk/strata z działalności operacyjnej	86 104	19 678	48 967	11 701
III. Zysk/strata brutto	132 156	30 202	53 446	12 771
IV. Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	117 410	26 832	49 115	11 737
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
V. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	-127 472	-29 132	-198 197	-47 361
VI. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	52 846	12 077	13 616	3 254
VII. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	125 241	28 622	241 332	57 669
VIII. Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	50 615	11 567	56 751	13 561
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
IX. AKTYWA RAZEM	1 588 456	359 054	1 268 937	297 768
X. Aktywa trwałe	185 569	41 946	186 027	43 653
XI. Aktywa obrotowe	1 402 887	317 109	1 082 910	254 115
XII. ZOBOWIĄZANIA	862 004	194 847	636 215	149 294
XIII. Zobowiązania długoterminowe	325 611	73 601	173 422	40 695
XIV. Zobowiązania krótkoterminowe	536 393	121 246	462 793	108 599
XV. Kapitał własny	726 452	164 207	632 722	148 474
XVI. Kapitał podstawowy	193 573	43 755	193 573	45 424
Pozostałe dane				
XVII. Średnia ważona liczba akcji zwykłych	38 715,00		32 215,00	
XVIII. Zysk netto podstawowy na 1 akcję (w zł/EUR)	3,03	0,69	1,37	0,33
XIX. Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)	38 715,00		32 215,00	
XX. Zysk netto rozwodniony na 1 akcję (w zł/EUR)	3,03	0,69	1,37	0,33



38. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 21 marca 2017 roku.

Zbigniew Juroszek

Mateusz Juroszek

Aleksandra Michalska

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Sporządzający sprawozdanie

Cieszyn, 21 marca 2017 roku