

BUDUJEMY POWYŻEJ
OCZEKIWAŃ



**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ATAL S.A.
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2018 ROKU**

Cieszyn, 19 marca 2019 r.

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	18
4. Rzeczowe aktywa trwałe	34
5. Nieruchomości inwestycyjne	35
6. Wartości niematerialne	36
7. Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy i wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania	36
8. Połączenia jednostek gospodarczych	37
9. Pożyczki udzielone	37
10. Należności i rozliczenia międzyokresowe	37
11. Zapasy	38
12. Należności z tytułu dostaw, robót i usług	38
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	39
14. Kapitał podstawowy	42
15. Kapitały rezerwowe, zapasowe, kapitały rezerwowe z aktualizacji wyceny	44
16. Rezerwy	45
17. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	46
18. Pozostałe zobowiązania finansowe	51
19. Pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	53
20. Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	53
21. Otrzymane zaliczki na dostawy	53
22. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	54
23. Koszty rodzajowe	56
24. Pozostałe przychody i koszty	56
25. Przychody i koszty finansowe	57
26. Podatek dochodowy	58
27. Zysk przypadający na jedną akcję	60
28. Dywidendy	60
29. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	61
30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	62
31. Świadczenia pracownicze	64
32. Instrumenty finansowe	65
33. Zobowiązania warunkowe	69
34. Wynagrodzenia biegłego rewidenta	70
35. Zarządzanie kapitałem	70
36. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	71
37. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	72
38. Zatwierdzenie do publikacji	73

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017
Aktywa trwałe		157 051	160 913
Rzeczowe aktywa trwałe	4	6 574	7 377
Nieruchomości inwestycyjne	5	65 715	71 254
Wartości niematerialne	6,7	63 077	63 078
Udziały w spółkach zależnych		17 606	16 491
Pożyczki udzielone		302	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26	3 541	2 487
Długoterminowe pozostałe należności i rozliczenia międzyokresowe	10	236	226
Aktywa obrotowe		1 726 453	1 671 184
Zapasy	11	1 487 194	1 388 127
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	12	15 977	12 143
Pozostałe należności krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	10	24 712	13 514
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone		9 708	-
Pozostałe aktywa finansowe	9	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	188 862	257 400
- w tym środki na rachunkach powierniczych		162 654	135 954
AKTYWA RAZEM		1 883 504	1 832 097

PASYWA	Nota	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017
Kapitał własny		850 639	805 363
Kapitał podstawowy	14	193 573	193 573
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		106 549	106 549
Kapitały rezerwowe i zapasowe	15	343 445	316 425
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny		-8	-4
Zysk/strata z lat ubiegłych		24 750	24 750
Zysk/strata z roku bieżącego		182 330	164 070
ZOBOWIĄZANIA		1 032 865	1 026 734
Zobowiązania długoterminowe		383 676	308 548
Rezerwy	16	4 543	3 493
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26	27 173	27 394
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	31	92	73
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	17	15 437	16 956
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	18	217 225	226 692
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	20	2 374	2 219
Otrzymane zaliczki na dostawy	21	116 832	31 721
Zobowiązania krótkoterminowe		649 189	718 186
Rezerwy	16	3 791	3 942
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	31	2 546	2 044
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki,	17	9 435	-
Krótkoterminowa część długoterminowych kredytów bankowych i pożyczek	17	58 540	73 330



Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	18	224 193	162 926
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	20	93 056	93 966
Otrzymane zaliczki na dostawy		224 492	364 793
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	19	276	451
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		32 860	16 734
PASYWA RAZEM		1 883 504	1 832 097



SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY	Nota	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	22	1 053 860	865 117
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	23	820 120	670 095
Zysk/strata brutto ze sprzedaży		233 740	195 022
Koszty sprzedaży		14 345	14 030
Koszty ogólnego zarządu	23	15 269	12 378
Pozostałe przychody operacyjne		9 796	4 590
Pozostałe koszty operacyjne	24	3 114	3 047
Zysk/strata z działalności operacyjnej		210 808	170 157
Przychody finansowe		22 324	35 384
Koszty finansowe	25	10 355	10 683
Zysk/strata brutto		222 777	194 858
Podatek dochodowy	26	40 447	30 788
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej		182 330	164 070
Działalność zaniechana			
Zysk/strata za rok obrotowy na działalności zaniechanej		-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy		182 330	164 070
Pozostałe dochody całkowite		-4	-2
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne		-5	-3
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych		1	1
Dochody całkowite razem		182 326	164 068
Zysk / strata na jedną akcję w zł:			
Z działalności kontynuowanej			
Podstawowy		4,71	4,24
Rozwodniony	27	4,71	4,24
Z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
Podstawowy		4,71	4,24
Rozwodniony		4,71	4,24

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki						Razem
	01.01.2018 31.12.2018	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	
Nota	14		15	15	15		
Saldo na początek okresu przed przekształceniem	193 573	106 549	316 381	44	-4	188 820	805 363
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)	193 573	106 549	316 381	44	-4	188 820	805 363
Dochody całkowite razem	-	-	-	-	-4	182 330	182 326
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w kapitale lub przeniesionymi z kapitału	-	-	-	-	1	-	1
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	-	-	-	-	-5	-	-5
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	-	182 330	182 330
Pozostałe zmiany w kapitale własnym	-	-	27 020	-	-	-164 070	-137 050
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-164 070	-164 070
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	27 020	-	-	-	27 020
Przejęcie spółki	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na koniec okresu	193 573	106 549	343 401	44	-8	207 080	850 639

za okres	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki						Razem
	01.01.2017 31.12.2017	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	15		
Saldo na początek okresu przed przekształceniem	193 573	106 549	263 949	44	31 366	130 971	726 452
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)	193 573	106 549	263 949	44	31 366	130 971	726 452
Dochody całkowite razem	-	-	-	-	-2	164 070	164 068
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w kapitale lub przeniesionymi z kapitału	-	-	-	-	1	-	1
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawę emerytalne	-	-	-	-	-3	-	-3
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	-	164 070	164 070
Pozostałe zmiany w kapitale własnym	-	-	52 432	-	-31 368	-106 221	-85 157
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-117 408	-117 408
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	52 432	-	-	-	52 432
Przejęcie spółki	-	-	-	-	-31 368	11 187	-20 181
Saldo na koniec okresu	193 573	106 549	316 381	44	-4	188 820	805 363

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

METODA POŚREDNIA	Nota	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ strata brutto		222 777	194 858
Korekty o pozycje:		-185 001	-14 680
Amortyzacja		1 484	1 379
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych		410	-1 229
Koszty i przychody z tytułu odsetek i dywidend		-12 165	-22 795
Zysk/ strata z tytułu działalności inwestycyjnej		-265	-31
Zmiana stanu rezerw		612	3 260
Zmiana stanu zapasów		-84 872	-151 639
Zmiana stanu należności i rozliczeń międzyokresowych czynnych		-14 736	-8 607
Zmiana stanu zobowiązań i rozliczeń międzyokresowych biernych		-55 619	174 750
Zapłacony/ zwrócony podatek dochodowy		-25 596	-7 108
Inne korekty	13	5 746	-2 660
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		37 776	180 178
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych		1 161	736
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych		-	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		55 000	-
Wpływy z tytułu odsetek		784	1 119
Wpływy z tytułu dywidend		15 860	30 213
Spłaty udzielonych pożyczek		-2 100	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-676	-1 065
Wydatki netto na nabycie podmiotów zależnych		-1 115	-10 547
Wydatki na nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych		-55 000	-
Udzielone pożyczki		-11 875	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		6 239	20 456
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z kredytów i pożyczek	13	70 435	156 400
Wpływy netto z emisji akcji		-	-
Wpływy z emisji obligacji, weksli, bonów	13	216 300	200 300
Wykup obligacji, weksli, bonów	13	-165 500	-71 000
Spłata kredytów i pożyczek	13	-77 902	-318 593
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	13	-786	-977
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom/udziałowcom posiadającym udziały niedające kontroli		-137 050	-64 976
Zapłacone odsetki		-18 050	-19 631
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		-112 553	118 477
Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych		-68 538	82 157
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na początek okresu		257 400	175 243
<i>Zyski/straty z tytułu różnic kursowych dotyczące wyceny środków pieniężnych, ekwiwalentów środków pieniężnych oraz kredytów w rachunku bieżącym</i>			
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na koniec okresu	13	188 862	257 400
<i>W tym o ograniczonej możliwości dysponowania</i>		<i>162 720</i>	<i>135 954</i>

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne

1.1. Siedziba

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

Działalność gospodarcza Spółki jest prowadzona w następujących miejscowościach:

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

1.2. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

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

1.3. Numery identyfikacyjne

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

1.4. Podstawowy przedmiot działalności

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

Szerszy opis działalności prowadzonej przez Spółkę został przedstawiony w notcie nr 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 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 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,
- Mateusz Bromboszcz – Wiceprezes Zarządu

W dniu 1 marca 2018 roku skład Zarządu został poszerzony do trzech członków. Do Zarządu na stanowisko Wiceprezesa został powołany Pan Mateusz Bromboszcz.

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 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

1.8. Struktura akcjonariatu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku struktura akcjonariatu Spółki jest następująca:

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

1.9. Sprawozdanie finansowe zawierające dane łączne

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 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):	
			31.12.2018	31.12.2017
ATAL Construction Sp. z o.o.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Usługi budowlane, sprzedaż tkanin	100%	100%
ATAL Sp. z o.o.*	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Zarządzanie znakiem towarowym	n/d	n/d
JP Construct Sp. z o.o. S.K.	Al. Jerozolimskie 142A, Warszawa	Usługi budowlane	0%	0%
ZJ Invest Sp. z o.o. S.K.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Usługi budowlane	0%	0%
ATAL Services Sp. z o.o.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Brak działalności operacyjnej	100%	100%
ATAL Construction Sp. z o.o. Sp.K.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych	100%	100%
Temisto 9 Sp. z o.o.	ul. Piastowska 44, Kraków	Kupno i sprzedaż nieruchomości	100%	n/d
ATAL Development GmbH	Hannover, Niemcy	Brak działalności operacyjnej	80%	n/d

* Spółka w dniu 1 marca 2017 roku zmieniła formę prawną. Do dnia 28 lutego 2017 działała jako spółka osobowa pod nazwą ATAL S.A. Spółka jawna. W dniu 31 maja 2017 roku spółka została przejęta przez ATAL S.A., a w dniu 9 czerwca 2017 roku została wykreślona z KRS.

W okresie 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 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 21 marca 2018 roku Spółka nabyła 100% udziałów o łącznej wartości nominalnej 5 tys. zł w spółce TEMISTO 9 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie,

- W dniu 20 lutego 2018 roku Zarząd Spółki podjął Uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na założenie przez ATAL S.A. w Niemczech spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (GmbH). W dniu 28 lutego 2018 roku została sporządzona umowa spółki ATAL Development GmbH, w której ATAL S.A. objęła 80% udziałów. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółka została zarejestrowana. Spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

1.11. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

2.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2018 roku oraz ich wpływ na sprawozdanie Spółki:

- Nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe: klasyfikacja i wycena”

Od dnia 1 stycznia 2018 roku, Jednostka zastosowała MSSF 9 Instrumenty Finansowe. Ogólny wymóg MSSF 9 przewiduje, że jednostka ma obowiązek zastosowania MSSF 9 na datę pierwotnego zastosowania, retrospektywnie, natomiast nie jest wymagane przekształcenie okresów porównywalnych, chyba że jest to możliwe bez wykorzystania wiedzy aktualnej.

PODSUMOWANIE GŁÓWNYCH ZMIAN WPROWADZONYCH PRZEZ TEN STANDARD

Standard wprowadza następujące kategorie aktywów finansowych: wyceniane według zamortyzowanego kosztu, wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy i wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia i uzależniona od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

MSSF 9 wprowadza nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości – model oczekiwanych strat kredytowych.

Kluczową zmianą w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych jest:

- w odniesieniu do zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy – ujmowanie w pozostałych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego oraz;
- w odniesieniu do zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu – skutki renegotjacji warunków umów, które nie skutkowały wyłączeniem zobowiązania z ksiąg zostają jednorazowo ujęte w wyniku finansowym.

W zakresie rachunkowości zabezpieczeń, zmiany miały na celu ściślejsze dopasowanie rachunkowości zabezpieczeń do zarządzania ryzykiem.

WPŁYW MSSF 9 NA ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE:

Zarząd Spółki podjął decyzję o wprowadzeniu standardu z dniem 1 stycznia 2018 roku nie przekształcając danych porównywalnych. Korekty wynikające z zastosowania MSSF 9 do danych finansowych Spółki od dnia 1 stycznia 2018 roku były nieznaczące i w związku z powyższym nie odnotowano żadnej zmiany w kapitale własnym na ten dzień, a dane zaprezentowane za rok 2017 oraz 2018 w niniejszym rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym są porównywalne.

Zastosowanie MSSF 9 zasadniczo zmienia podejście do utraty wartości aktywów finansowych poprzez odejście od koncepcji straty poniesionej na rzecz straty oczekiwanej, gdzie całość oczekiwanej straty kredytowej jest rozpoznawana ex-ante.



W przypadku należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z tytułu umów, Spółka stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia przy użyciu macierzy rezerw. Spółka wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, takich jak pożyczek, gwarancji i poręczeń, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

Spółka nie wdrożyła modelu szacowania oczekiwanych strat kredytowych dla udzielonych pożyczek i poręczeń, gdyż poziom ryzyka kredytowego związany z tymi pozycjami jest niski i ewentualne straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych miałyby marginalne znaczenie dla sprawozdania finansowego.

Ponadto, Spółka nie zidentyfikowała żadnego istotnego wpływu na kapitał własny ani na sprawozdanie z sytuacji finansowej w związku z zastosowaniem MSSF 9 w obszarze klasyfikacji i wyceny. Aktywa do tej pory sklasyfikowane jako "pożyczki i należności" zostały w całości sklasyfikowane jako "wyceniane w zamortyzowanym koszcie". Nie miało to wpływu na ich sposób wyceny, a więc korekty w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym nie były konieczne. Zmiany związane z rachunkowością zabezpieczeń są nieistotne dla Spółki, ponieważ nie stosuje ona rachunkowości zabezpieczeń.

- Nowy MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

Od dnia 1 stycznia 2018 roku, Spółka zastosowała po raz pierwszy MSSF 15 Przychody z umów z klientami, który został wydany w maju 2014 roku, a następnie zmieniony w kwietniu 2016 roku i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

PODSUMOWANIE GŁÓWNYCH ZMIAN WPROWADZONYCH PRZEZ TEN STANDARD

Nowy standard dotyczący przychodów ustanawia tzw. Model Pięciu Kroków rozpoznawania przychodów wynikających z umów z klientami i zastąpił wszystkie dotychczasowe wymogi dotyczące ujmowania przychodów zgodnie z MSSF. Wymagane jest pełne retrospektywne lub zmodyfikowane retrospektywne zastosowanie standardu.

Przed wdrożeniem MSSF 15, przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych były rozpoznane przez Spółkę, zgodnie z MSR 18 Przychody i KIMSF 15 Umowy dotyczące budowy nieruchomości, w momencie przeniesienia znaczącej części ryzyka i korzyści na nabywcę praw do lokalu w całości w jednym czasie. Zgodnie z osądem Zarządu Spółki, przeniesienie znacznej części ryzyka i korzyści na klienta miało miejsce w momencie spełnienia następujących warunków: zakończenia budowy (uzyskania pozwolenia na użytkowanie) oraz wcześniejszego z dwóch zdarzeń: odbioru lokalu protokołem przekazania lub sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Zgodnie z MSSF 15, przychód jest ujmowany w wartości, która odzwierciedla oczekiwaną kwotę, do jakiej jednostka jest uprawniona w zamian za przekazanie towaru lub usługi (tj. aktywa) klientowi w momencie, gdy jednostka wypełni zobowiązanie do przekazania towaru lub świadczenia tej usługi (tj. przekazania aktywa) na rzecz klienta. Aktywo zostaje przekazane w momencie, gdy klient uzyska nad nim kontrolę.

Zgodnie z MSSF 15, przychód może być rozpoznawany w czasie (gdy zobowiązanie do wykonania świadczenia jest realizowane w miarę upływu czasu) lub w określonym momencie (gdy zobowiązanie do wykonania świadczenia jest realizowane w określonym momencie), w zależności od spełnienia określonych kryteriów zawartych w MSSF 15.

Spółka przeanalizowała odpowiednie kryteria rozpoznawania przychodów według MSSF 15, biorąc pod uwagę specyfikę działalności Spółki, uwzględniając również bieżącą praktykę rozpoznawania przychodów na polskim rynku mieszkaniowym zgodnie z nowym MSSF 15.

Analiza ta została przeprowadzona w odniesieniu do wszystkich źródeł przychodów ze sprzedaży Spółki. W wyniku przeprowadzonej analizy uznano, że zastosowanie MSSF 15 nie ma istotnego wpływu na kryteria rozpoznawania przychodów ze sprzedaży Spółki generowanych z działalności deweloperskiej.

Zarząd Spółki potwierdził, że przychody generowane z działalności deweloperskiej są rozpoznawane przez Spółkę w momencie, w którym Spółka zrealizuje swoje zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. kiedy klient uzyska kontrolę nad lokalem mieszkalnym, a Spółka przeniesie przyrzeczony lokal na klienta.

Ustalając wyżej wskazany moment, w którym przychody ze sprzedaży lokali są rozpoznawane, Spółka wzięta pod uwagę takie przesłanki przekazania kontroli, jak przeniesienie fizycznego posiadania aktywa i zaakceptowanie lokalu przez klienta.

Biorąc powyższe pod uwagę, Spółka ustaliła, że przeniesienie kontroli nad lokalem mieszkalnym na klienta ma miejsce w momencie podpisania przez klienta protokołu odbioru lokalu pod warunkiem, że cena za lokal została zapłacona oraz, że budowa nieruchomości została w zasadniczym stopniu ukończona.

WPŁYW MSSF 15 NA ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE:

Wdrożenie nowego MSSF 15 nie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- Zmiana MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”

Rada MSR uregulowała trzy kwestie:

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

Zmiana standardu nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami.

- Zmiana MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”

W związku z wejściem w życie w 2018 roku nowego standardu dotyczącego instrumentów finansowych (MSSF 9) Rada MSR wprowadziła przejściowe (do czasu wejścia w życie nowego MSSF 17) zasady stosowania nowych zasad rachunkowości instrumentów w sprawozdaniach finansowych ubezpieczycieli. W przeciwnym wypadku ich wyniki byłyby narażone na sporą zmienność.

Zaproponowano dwa alternatywne podejścia:

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

Zmiany obowiązują w momencie zastosowania MSSF 9.

- Zmiany MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”. Zmiany wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2014-2016”, w ramach których 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. Spółka nie posiada inwestycji w jednostkach stowarzyszonych, w związku z czym opisana zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- Zmiana MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”

Zmiana doprecyzowuje zasady, według 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. Wprowadzenie zmian w standardzie nie spowodowało korekt w sprawozdaniu finansowym Spółki.

- 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 nie dokonuje istotnych transakcji będących przedmiotem Interpretacji, w związku z czym jej wejście w życie nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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 2018 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 2018 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niez zaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- 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. W określonych sytuacjach wskazanych w standardzie zobowiązanie z tytułu leasingu podlega aktualizacji wyceny, której skutki co do zasady ujmowane są jako korekta wartości prawa do korzystania z aktywów.

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

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

W wyniku przeprowadzonej przez Zarząd analizy, na dzień zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy, w bilansie Spółki rozpoznane będą nowe istotne składniki aktywów, spełniające kryteria nowego standardu:

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

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

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

- prawo do użytkowania powierzchni biurowej oraz prawo wieczystego użytkowania gruntów dotyczące nieruchomości inwestycyjnych - będą amortyzowane oraz rozpoznane zostaną koszty finansowe z tytułu leasingu,
- prawo wieczystego użytkowania gruntów - tak jak dotychczas, koszty będą odnoszone do zapasów (w pozycji Półprodukty i produkcja w toku) w trakcie realizacji projektu deweloperskiego.

Powyższy sposób alokacji opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów wynika z faktu, że prawa te dotyczą nieruchomości, na których Spółka realizuje swoje projekty deweloperskie. Dlatego bieżące opłaty z tytułu wieczystego użytkowania odnoszone są do zapasów (produkcja w toku) a następnie, wraz z kosztem sprzedaży wyrobów gotowych odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie, w którym dane wyroby gotowe są przekazywane klientom (w momencie rozpoznania sprzedaży).

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

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

WPŁYW STANDARDU MSSF 16 NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI

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

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

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

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

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

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

Spółka szacuje, że w wyniku zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 1 stycznia 2019 roku korekcie ulegną następujące pozycje sprawozdania finansowego:

Aktywa	01.01.2019	korekty	31.12.2018
Aktywa trwałe	163 247	6 196	157 051
<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	<i>8 504</i>	<i>1 930</i>	<i>6 574</i>
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>69 981</i>	<i>4 266</i>	<i>65 715</i>
Aktywa obrotowe	1 861 322	132 869	1 728 453
<i>Zapasy</i>	<i>1 620 063</i>	<i>132 869</i>	<i>1 487 194</i>
Kapitał własny i zobowiązania	01.01.2019	korekty	31.12.2018
Kapitał własny	850 639	-	850 639
<i>Niepodzielony wynik finansowy</i>	<i>24 750</i>	<i>-</i>	<i>24 750</i>
Zobowiązania	1 171 930	139 065	1 032 865
Zobowiązania długoterminowe	517 081	133 405	383 676
<i>Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe</i>	<i>350 630</i>	<i>133 405</i>	<i>217 225</i>
<i>W tym zobowiązania z tytułu leasingu</i>	<i>133 725</i>	<i>133 405</i>	<i>320</i>
Zobowiązania krótkoterminowe	654 849	5 660	649 189
<i>Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe</i>	<i>229 853</i>	<i>5 660</i>	<i>224 193</i>
<i>Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa</i>	<i>6 307</i>	<i>5 660</i>	<i>647</i>

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

W oparciu o plany dotyczące prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których Spółka posiada prawo wieczystego użytkowania (i dla których wyliczono i wyżej ujawniono aktywo oraz zobowiązanie tytułu leasingu ustalone zgodnie z MSSF 16 w wysokości 132 869 tys. zł), Zarząd szacuje że suma zdyskontowanych przewidywanych przyszłych płatności, przed przeniesieniem na klientów prawa do wieczystego użytkowania tych gruntów wynosi na dzień 1 stycznia 2019 roku 4 872 tys. zł.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

- **Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe”**
Zmiana polega na dopuszczeniu kwalifikowania do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie takich instrumentów, które w przypadku wcześniejszej spłaty powodują, że jednostka otrzyma kwotę mniejszą niż suma kapitału i naliczonych odsetek (tzw. ujemne wynagrodzenie). 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 2019 roku lub później.
- **Nowa KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”**
Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy” rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy. Kierownictwo powinno w pierwszej kolejności ocenić, czy jego interpretacja zostanie prawdopodobnie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Spółka powinna ocenić ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8. 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 2019 roku lub później.

- **Zmiana MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach”**
Zmiana standardu uściśla, że do instrumentów finansowych innych, niż wyceniane metodą praw własności, w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach należy stosować MSSF 9 nawet jeśli instrumenty te stanowią element inwestycji netto w takiej jednostce. Spółka szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie posiada takich instrumentów finansowych. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.
- **Zmiany MSR 12 „Podatek dochodowy”, MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”, MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw” i MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”**
Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2015 – 2017):
 - MSR 12: Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.
 - MSR 23: Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.
 - MSSF 3: Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczania połączenia przedsiębiorstw realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działalnościach.
 - MSSF 11: Rada doprecyzowała, że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji, gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności.
 Spółka szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe w sposób istotny, ponieważ:
 - Spółka nie jest stroną transakcji będących przedmiotem zmiany MSR 12,
 - wszystkie dostosowania składnika aktywów o istotnej wartości są finansowane przez Spółkę ze środków pozyskiwanych z zewnątrz specjalnie w tym celu,
 - Spółka nie prowadzi wspólnej działalności w rozumieniu MSSF 11.
 Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.
- **Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”**
Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

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

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.
- **Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”**
Zgodnie z wprowadzoną zmianą jeśli składnik aktywów lub zobowiązanie netto z tytułu programu określonych świadczeń są ponownie wyceniane w wyniku zmian, ograniczenia lub rozliczenia, jednostka powinna:
 - ustalić koszty bieżącego zatrudnienia i odsetki netto za okres po ponownej wycenie stosując założenia wykorzystane przy ponownej wycenie oraz
 - określić odsetki netto za pozostały okres na podstawie przecenionego aktywa lub zobowiązania netto.
 Spółka szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie oferuje pracownikom programów określonych świadczeń po okresie zatrudnienia.
Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.
- **Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”**

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

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

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

- **Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”**

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

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

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć dla których dzień przejęcia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później. W związku z tym zmiana nie wpłynie na sprawozdanie finansowe Spółki.

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” sporządzone jest metodą pośrednią.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Spółka prezentuje sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone dodatkowo na początek okresu porównawczego, jeżeli powyższe zmiany są istotne dla danych prezentowanych na początek okresu

porównywalnego. W takiej sytuacji prezentacja not do trzeciego sprawozdania z sytuacji finansowej nie jest wymagana.

3.4. Segmenty operacyjne

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

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

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

3.5. Połączenia jednostek gospodarczych

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

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

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

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

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

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

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

3.6. Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

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

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

3.7. Koszty finansowania zewnętrznego

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

3.8. Wartość firmy

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

3.9. Wartości niematerialne

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

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

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Spółka	Okres
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. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

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

3.11. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

3.12. 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.

3.13. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

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

W odniesieniu do pozostałych składników wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakieś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

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

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

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

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

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

3.14. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych.

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

3.15. Instrumenty finansowe

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe (zasady obowiązujące do 31 grudnia 2017 roku)

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.

Aktywa finansowe (zasady obowiązujące od 1 stycznia 2018 roku)

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

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

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

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

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

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,

- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Spółka zalicza:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Do tej kategorii zaliczane są:

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

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

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe

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

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz
- pochodne instrumenty finansowe.

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

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka zalicza instrumenty pochodne inne

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

3.16. Zapasy

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

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

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

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

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

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

3.17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

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

3.18. Kapitał własny

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

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

Pozostałe kapitały obejmują:

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

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

3.19. Świadczenia pracownicze

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

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

3.20. Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

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

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

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

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

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

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

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF 3.

Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej sprawozdania finansowego w notcie nr 33.

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

3.21. Rozliczenia międzyokresowe

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

3.22. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży (zasady obowiązujące do 31 grudnia 2017 roku)

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 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.

Przychody ze sprzedaży (zasady obowiązujące od 1 stycznia 2018 roku)

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

- identyfikacja umowy z klientem,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
- określenie ceny transakcyjnej,

- przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.

Identyfikacja umowy z klientem

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

Ustalenie ceny transakcyjnej

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

- Komponenty finansowania - na podstawie zawartych umów przedwstępnych oraz deweloperskich na poczet sprzedaży lokali klienci dokonują wpłat w ustalonych harmonogramem terminach. Na moment przekazania kontroli Spółka posiada 100% wpłat. Płatność z góry nie oznacza komponentu finansowego, gdyż nie chodzi o finansowanie się, tylko o zabezpieczenie ryzyka kredytowego klienta. W związku z powyższym umowy nie zawierają komponentów finansowania
- Gwarancje - gwarancje udzielone przez Spółkę na sprzedane produkty/usługi ujmowane są zgodnie z MSR 37, ponieważ ich warunki odzwierciedlają wyłącznie zapewnienie, że produkty/usługi dostarczane przez Spółkę będą działać zgodnie z zamierzeniem stron, wyrażonym w ustalonej specyfikacji. Gwarancje nie są odrębnym obowiązkiem Spółki. Spółka udziela gwarancji na sprzedawane lokale na zasadach wynikających z przepisów prawa.

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

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

Sprzedaż towarów i produktów

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

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

Świadczenie usług

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

Odsetki i dywidendy

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

Spółka nie ponosi istotnych dodatkowych kosztów doprowadzenia do zawarcia umowy.

3.23. Koszty operacyjne

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

3.24. Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

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

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

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

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

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

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

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

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

3.25. Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

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

Sprawowanie kontroli nad jednostką w której dokonano inwestycji

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

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

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

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31 grudnia 2018 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
Terminowe	2%
Do 3 miesięcy	30%
Od 3 do 6 miesięcy	50%
Powyżej 6 miesięcy	100%

Dla celów ustalenia podstawy dokonania odpisów aktualizujących należności handlowe nie są uwzględniane należności, które są zdeponowane na rachunkach powierniczych oraz należności od podmiotów powiązanych

w których Spółka posiada udziały kontrolujące, jeśli podmioty te mają dobrą sytuację finansową i nie istnieje ryzyko odzyskania należności.

Rezerwy

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

Spółka w 2018 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.

3.26. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

W sprawozdaniu finansowym dokonano zmian zasad rachunkowości wynikających ze zmian standardów i interpretacji obowiązujących od dnia 1 stycznia 2018 roku, które zostały opisane w nocie 2.2. Nie wystąpiły błędy wymagające korekty.

4. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	za okres: od 01.01.2018 do 31.12.2018						
	Grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki i budowle	Maszyny i Urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	179	3 867	604	4 633	2 812	285	12 380
Zwiększenia	122	1 336	23	300	302	-	2 083
<i>Nabycie</i>	-	161	23	13	225	3	425
<i>Inne</i>	122	1 175	-	287	77	-	1 661
Zmniejszenia	70	1 088	92	224	346	285	2 105
<i>Zbycie</i>	70	736	-	224	321	-	1 351
<i>Inne</i>	-	352	92	-	25	285	754
Wartość brutto na koniec okresu	231	4 115	535	4 709	2 768	3	12 361
Wartość umorzenia na początek okresu	1	603	425	2 177	1 797	-	5 003
amortyzacja za okres	4	170	42	838	390	-	1 444
zmniejszenia	-	170	90	224	176	-	660
Wartość umorzenia na koniec okresu	5	603	377	2 791	2 011	-	5 787
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	5	603	377	2 791	2 011	-	5 787
Wartość netto na koniec okresu	226	3 512	158	1 918	757	3	6 574

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	za okres: od 01.01.2017 do 31.12.2017						
	Grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki i budowle	Maszyny i Urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	201	4 064	592	4 085	2 936	-	11 878
Zwiększenia	41	372	59	952	242	285	1 951
<i>Nabycie</i>	-	4	59	952	242	285	1 542
<i>Inne</i>	41	368	-	-	-	-	409
Zmniejszenia	63	569	47	404	366	-	1 449
<i>Zbycie</i>	63	569	41	404	242	-	1 319
<i>Inne</i>	-	-	6	-	124	-	130
Wartość brutto na koniec okresu	179	3 867	604	4 633	2 812	285	12 380
Wartość umorzenia na początek okresu	-	500	428	1 779	1 731	-	4 438
amortyzacja za okres	1	138	39	772	392	-	1 342
zmniejszenia	-	35	42	374	326	-	777
Wartość umorzenia na koniec okresu	1	603	425	2 177	1 797	-	5 003
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	1	603	425	2 177	1 797	-	5 003
Wartość netto na koniec okresu	178	3 264	179	2 456	1 015	285	7 377

Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2018 roku rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 4 124 tys. zł (2017 rok: 4 124 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Spółki.

5. Nieruchomości inwestycyjne

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
Wartość brutto na początek okresu	71 254	83 067
Zwiększenia	3 290	2 339
<i>nabycie</i>	211	384
<i>przeszacowania do wartości godziwej</i>	3 079	1 955
Zmniejszenia	88	549
<i>przeszacowania do wartości godziwej</i>	88	549
Przemieszczenia wewnętrzne(+/-)	-8 741	-13 603
Wartość brutto na koniec okresu	65 715	71 254
Wartość netto na koniec okresu	65 715	71 254

Spółka podjęła decyzję o zmianie sposobu użytkowania jednej z posiadanych nieruchomości inwestycyjnych poprzez jej przeniesienie do zapasów. Inwestycja budowlana będzie realizowana w dwóch etapach. Warunkiem do dokonania reklasyfikacji było spełnienie przesłanek określonych w paragrafach 57b i 58 MSR 40. Przesłankami tymi było w szczególności skuteczne wypowiedzenie umów najmu, przygotowanie projektu budowlanego oraz uzyskanie pozwolenia na rozbiórkę dotychczasowych obiektów i na budowę nowych, które zostaną przeznaczone do sprzedaży. Warunki te zostały spełnione dla etapu pierwszego we wrześniu 2017 roku, a dla etapu drugiego w listopadzie 2018 roku. Na dzień sprawozdawczy zostały zakończone prace rozbiórkowe. Wartość godziwa reklasyfikowanej do zapasów nieruchomości inwestycyjnej wynosiła odpowiednio: etap I reklasyfikacja w roku 2017 13 603 tys. zł, etap II reklasyfikacja w roku 2018 8 741 tys. zł.

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

PRZYCHODY I KOSZTY DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
Przychody z opłat czynszowych	7 123	10 000
Pozostałe przychody	4	3
Przychody razem	7 127	10 003
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych oddanych w najem, w tym:	2 774	3 946
koszty napraw i konserwacji	116	132
Koszty razem	2 890	3 946

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Wartość godziwa wszystkich pozostałych nieruchomości inwestycyjnych została ustalona na podstawie wycen niezależnych rzeczoznawców sporządzonych na 31 grudnia 2018 roku. Poszczególne nieruchomości zostały wycenione zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowej opracowanym przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w wartości rynkowej. Do wyceny poszczególnych elementów nieruchomości zastosowano podejścia: porównawcze, metody korygowania ceny średniej (dla nieruchomości gruntowych), dochodowe, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej netto (dla budynków) oraz podejścia kosztowego, metody kosztów odtworzenia techniki wskaźnikowej (dla budowli).

Wycena zawiera się w kategorii 3 zgodnie z pkt UW166 MSSF 13.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku nieruchomości inwestycyjne o wartości bilansowej 65 715 tys. zł (2017 rok: 71 254 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Spółki.

6. Wartości niematerialne

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

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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	za okres: od 01.01.2017 do 31.12.2017			
	Nabyte wartości niematerialne			Razem
	Patenty, znaki firmowe	Licencje i programy komputerowe	Wartość firmy	
Wartość brutto na początek okresu	-	451	56 508	56 959
Zwiększenia	-	23	-	23
<i>nabycie</i>	-	23	-	23
<i>przejęcie</i>	6 551	-	-	6 551
Zmniejszenia	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	6 551	474	56 508	63 533
Wartość umorzenia na początek okresu	-	418	-	418
amortyzacja za okres	-	37	-	37
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	455	-	455
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	455	-	455
Wartość netto na koniec okresu	6 551	19	56 508	63 078

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. Test został sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 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 2019-2023,
 - stopa dyskontowa:
 - stopa zwrotu wolna od ryzyka na poziomie rentowności obligacji wyemitowanych przez Skarb Państwa na poziomie 2,85%,
 - stała premia za ryzyko związane z inwestowaniem w aktywa obciążone ryzykiem (7,14%),
 - współczynnik beta będący miarą ryzyka systematycznego związanego z inwestycją w dany rodzaj aktywów jest obliczany na podstawie notowań giełdowych wskazując zmienność kursu danego papieru wartościowego w stosunku do indeksu rynkowego. Współczynnik odlewarowany beta przyjęto na poziomie 0,84 notowany dla spółek reprezentujących sektor Homebuilding zgodnie z podziałem sektorowym A.Damodarana. Następnie współczynnik ten został relewarowany uwzględniając strukturę D/E dla Spółki ATAL S.A. z dnia wyceny. Tak wyznaczony poziom współczynnika beta wynosi 1,26,
 - dodatkowa premia za ryzyko (5,00%), jednocześnie od 2021 roku ujęto 2,00% premii za ryzyko prognoz;
 - wartość rezydualna została oszacowana na podstawie średniej wartości przepływów pieniężnych w okresie 2019-2023.
- W okresie rezydualnym założono wzrost nadwyżki finansowej na poziomie 1%.

WARTOŚĆ BILANSOWA WARTOŚCI FIRMY I WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH O NIEOKREŚLONYM OKRESIE UŻYTKOWANIA				
Nazwa jednostki	Wartość bilansowa wartości firmy		Wartość bilansowa wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania – znak towarowy ATAL	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
ATAL S.A.	56 508	56 508	6 551	6 551
Razem	56 508	56 508	6 551	6 551

8. Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych.

9. Pożyczki udzielone

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku pożyczki udzielone w złotówkach o wartości bilansowej 10 010 tys. zł oprocentowane były stałą stopą procentową 3,20%. Terminy spłaty przypadają pomiędzy 2019 oraz 2020 rokiem.

10. Należności i rozliczenia międzyokresowe

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017
Pozostałe należności:	24 361	13 243
- część długoterminowa	136	154
- część krótkoterminowa	24 225	13 089
Rozliczenia międzyokresowe czynne:	587	488
- część długoterminowa	100	65
- część krótkoterminowa	487	423
RAZEM	24 948	13 731

Na pozostałe należności i rozliczenia międzyokresowe nie utworzono odpisów aktualizujących.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku w pozostałych należnościach krótkoterminowych należności z tytułu podatków wynoszą 20 610 tys. zł (2017 rok: 11 415 tys. zł).

11. Zapasy

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

ZAPASY	stan na dzień: 31.12.2017				
	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Wycena według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	135	1 232 433	156 181	-	1 388 749
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na początek okresu	3	-	238	-	241
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów z nabycia spółki	-	-	-	-	-
Kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących zapasy ujęte jako pomniejszenie tych odpisów w okresie	11	-	61	-	72
Kwoty odpisów aktualizujących wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	143	-	310	-	453
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na koniec okresu	135	-	487	-	622
<i>Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie</i>	-	-	663 733	-	663 733
Wartość bilansowa zapasów	-	1 232 433	155 694	-	1 388 127
<i>Wartość zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań</i>	-	254 326	-	-	254 326
<i>w tym część długoterminowa</i>	-	245 290	-	-	245 290

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	31.12.2018	31.12.2017
Należności z tytułu dostaw od jednostek powiązanych	177	6
Należności z tytułu dostaw od jednostek pozostałych	17 188	13 357
Razem należności	17 365	13 363
Odpisy na należności z tyt. dostaw	1 388	1 220
Należności z tyt. dostaw netto	15 977	12 143



ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Stan na początek okresu	1 220	778
Zwiększenia	232	489
Wykorzystanie	-	-
Zmniejszenia	64	47
Stan na koniec okresu	1 388	1 220

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW ROBÓT I USŁUG	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
	31.12.2018		31.12.2017	
terminowe	2 904	58	1 819	-
Przeterminowane do 3 m-cy	7 497	61	5 343	118
Przeterminowane od 3 do 6 m-cy	979	218	1 039	76
Przeterminowane powyżej 6 m-cy do 12 m-cy	3 260	60	3 987	300
Przeterminowane powyżej 1 roku	2 725	991	1 175	726
Razem	17 365	1 388	13 363	1 220

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017
Środki pieniężne w banku i w kasie	19 104	34 870
Lokaty krótkoterminowe	7 104	86 576
Inne	162 654	135 954
Razem, w tym:	188 862	257 400
-środki pieniężne w banku i w kasie, które nie są dostępne do użytku	162 720	135 954
• w tym środki na MRP	162 654	135 954
• w tym środki na rachunkach VAT	66	-

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY WYKAZANE W RACHUNKU PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Środki pieniężne w banku i w kasie	19 104	34 870
Lokaty krótkoterminowe	7 104	86 576
Inne	162 654	135 954
Razem	188 862	257 400

INNE KOREKTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ W RACHUNKU PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Zysk na okazjnym nabyciu	-	-
Przeszacowanie wartości nieruchomości inwestycyjnych	-2 991	-1 406
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych	8 741	-
Koszty emisji akcji	-	-
Zapłata przejętych odsetek	-	-
Inne	-4	-1 254
Razem	5 746	- 2 660

Kwota niewykorzystanych limitów kredytowych dostępnych dla potrzeb przyszłej działalności operacyjnej wynosi: na dzień 31 grudnia 2018 roku 77 565 tys. zł w rachunkach bieżących oraz 97 500 tys. zł w rachunkach kredytowych (na dzień 31 grudnia 2017 roku 89 00 tys. zł w rachunkach bieżących i liniach kredytowych oraz



124 500 tys. zł w rachunkach kredytowych). Limity wykorzystania kredytów w rachunkach bieżących nie podlegają ograniczeniu. Dla kredytów celowych ograniczeniem uruchomienia kolejnych transz jest w głównej mierze stopień zaawansowania inwestycji oraz analiza przez bank przekazanej dokumentacji dotyczącej uruchomienia transzy.

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2017	Przepływ		Zmiany bezgotówkowe					Stan na 31.12.2018
		Splata	Zaciągnięcie	Przejęcie	Nowy leasing	Zmiana kursów walut	Naliczenie odsetek	Reklasyfikacja	
Długoterminowe									
Kredyty, pożyczki	16 956	-	61 000	-	-	407	186	-63 112	15 437
Inne instrumenty dłużne	225 904	-	216 300	-	-	-	1 499	-226 798	216 905
Leasing finansowy	788	-	-	-	287	-	-	-755	320
Aktywa zabezpieczające kredyty	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe									
Kredyty, pożyczki	73 330	-77 902	9 435	-	-	-	-	63 112	67 975
Inne instrumenty dłużne	162 248	-165 500	-	-	-	-	-	226 798	223 546
Leasing finansowy	678	-786	-	-	-	-	-	755	647
Aktywa zabezpieczające kredyty	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RAZEM	479 904	-244 188	286 735	-	287	407	1 685	0	524 830



14. Kapitał podstawowy

KAPITAŁ PODSTAWOWY							
stan na dzień: 31.12.2018							
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji w sztukach	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej w tysiącach złotych	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
Akcje serii A	uprzywilejowane	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>					<i>5,00</i>		

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

KAPITAŁ PODSTAWOWY							
stan na dzień: 31.12.2017							
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>					<i>5,00</i>		

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. W dniu 10 grudnia 2018 roku Spółka otrzymała informację, iż udział Towarzystwa w ogólnej liczbie głosów w ATAL S.A. spadł poniżej 5% (Raport Bieżący nr 31/2018).



LICZBA AKCJI SKŁADAJĄCYCH SIĘ NA KAPITAŁ PODSTAWOWY	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017
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	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Akcje zwykłe wyemitowane i w pełni opłacone		
Na początek okresu	37 214 610	37 214 610
- emisja akcji serii E	-	-
Na koniec okresu	37 214 610	37 214 610
Akcje zwykłe wyemitowane i nie w pełni opłacone		
Na początek okresu	-	-
Na koniec okresu	-	-
Akcje własne		
Na początek okresu	-	-
Wykup akcji własnych	-	-
Sprzedaż akcji własnych	-	-
Na koniec okresu	-	-
Akcje uprzywilejowane		
Na początek okresu	1 500 000	1 500 000
Na koniec okresu	1 500 000	1 500 000

KAPITAŁ PODSTAWOWY	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017
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 01.01.2018 do 31.12.2018			
	Kapitał zapasowy	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Razem
Saldo na początek okresu	316 381	44	-4	316 421
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach(po przekształceniu)	316 381	44	-4	316 421
Podział zysku	27 020	-	-	27 020
Połączenie spółek	-	-	-	-
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	-	-	-5	-5
Inne	-	-	-	-
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	1	1
Saldo na koniec okresu	343 401	44	-8	343 437

	za okres: od 01.01.2017 do 31.12.2017			
	Kapitał zapasowy	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Razem
Saldo na początek okresu	263 949	44	31 366	295 359
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach(po przekształceniu)	263 949	44	31 366	295 359
Podział zysku	52 432	-	-	52 432
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	-	-	-31 368	-31 368
Inne	-	-	-3	-3
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	-	-
Saldo na koniec okresu	316 381	44	-4	316 421



16. Rezerwy

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

REZERWY			
za okres: od 01.01.2017 do 31.12.2017			
	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Pozostałe rezerwy	Razem
Wartość na początek okresu, w tym:	2 434	2 249	4 683
<i>Krótkoterminowe na początek okresu</i>	495	2 249	2 744
<i>Długoterminowe na początek okresu</i>	1 939	-	1 939
Zwiększenia	2 091	1 832	3 923
Utworzone w okresie i zwiększenie istniejących	2 091	1 832	3 923
Nabyte w ramach połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-
Zmniejszenia	719	452	1 171
Wykorzystane w ciągu roku	-	27	27
Rozwiązane ale niewykorzystane	719	425	1 144
Wartość na koniec okresu w tym:	3 806	3 629	7 435
<i>Krótkoterminowe na koniec okresu</i>	579	3 363	3 942
<i>Długoterminowe na koniec okresu</i>	3 227	266	3 493

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

Pozostałe rezerwy zostały utworzone na znane i prawdopodobne do poniesienia w przyszłości koszty.

17. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

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

KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI stan na dzień: 31.12.2017								
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	2018-10-28	34 000	zł	0	0	0	0
mBank S.A./BRE) ⁽²⁾	LIBOR 1M + MARŻA	2021-02-28	6 000	CHF	6 956	6 877	2 172	4 705
mBank S.A./BRE)	WIBOR 1M + MARŻA	2018-12-31	21 000	zł	21 000	20 928	20 928	0
mBank S.A./BRE) ⁽³⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2019-06-28	19 000	zł	2 000	1 906	0	1 906
mBank S.A./BRE)	WIBOR 1M + MARŻA	2018-12-31	15 000	zł	7 000	6 932	6 932	0
mBank S.A./BRE)	WIBOR 1M + MARŻA	2018-12-31	20 000	zł	14 000	13 919	13 919	0
mBank S.A./BRE) ⁽⁴⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-07-25	20 000	zł	0	0	0	0
mBank S.A./BRE)	WIBOR 1M + MARŻA	2019-03-29	25 000	zł	13 500	13 450	13 450	0
PKO BP S.A. ⁽⁵⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2019-09-30	16 000	zł	2 000	1 953	0	1 953
PKO BP S.A. ⁽⁶⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2019-12-31	29 000	zł	0	0	0	0
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2018-12-31	20 000	zł	10 000	9 961	9 961	0
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2018-09-30	16 000	zł	6 000	5 968	5 968	0
PKO BP S.A. ⁽⁷⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-04-27	30 000	zł	0	0	0	0
Raiffeisen Bank Polska S.A. ⁽⁸⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2019-12-31	27 500	zł	8 500	8 392	0	8 392
Raiffeisen Bank Polska S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2018-10-31	5 000	zł	0	0	0	0
Razem					90 956	90 286	73 330	16 956

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

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

(1) Kredyt zaciągnięty w ING BANK ŚLĄSKI S.A. na finansowanie bieżącej działalności /wieloproduktowy/. Zabezpieczeniem jest:

1. Kaucja w wysokości 10 mln zł zdeponowanej na rachunku prowadzonym w Banku przez Pana Zbigniewa Juroszka.
2. Hipoteka umowna do kwoty 29 mln zł na przysługującym Klientowi prawie wieczystego użytkowania gruntu (wraz z prawem własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość), położoną w Katowicach Bogucicach Zawodziu, ul. Porcelanowa, objętej KW nr KA1K/00048400/4 prowadzona przez SR Katowice-Wschód w Katowicach.
3. Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego w pkt. 4.
4. Niepotwierdzona warunkowa cesja wierzytelności przysługujących Klientowi od najemców z tytułu umów najmu pomieszczeń zlokalizowanych w Katowicach przy ul. Porcelanowej.
5. Hipoteka umowna do kwoty 8,7 mln zł przysługującym ZJ-INVEST Sp. z o.o. prawie użytkowania gruntu (wraz z prawem własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość), położoną w Katowicach przy ul. Porcelanowej, objętej KW nr KA1K/00052204/1.
6. Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia określonego w pkt 7.
7. Hipoteka łączna umownej do kwoty 3.000.000,-zł na przysługującym ZJ-INVEST SP. z o.o. prawie własności lokali stanowiących odrębne nieruchomości położone w Łodzi przy ul. Limanowskiego 166.
8. Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia określonego w pkt 9.
9. Weksel in blanco wystawiony przez Klienta wraz z deklaracją wekslową poręczonego przez Panią Urszulę Juroszek i Pana Zbigniewa Juroszek oraz ZJ-INVEST Sp. z o.o.

(2) Kredyt zaciągnięty w mBanku na cele obrotowe. Zabezpieczeniem jest:

1. Hipoteka kaucyjna łączna do 9 mln 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.: „OSIEDLE WARSZAWA I”. Zabezpieczeniem jest:

1. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową ATAL S.A. z dn. 15.09.2017r.
2. Hipoteka umowna do kwoty 28,5 mln zł na nieruchomości położonej w Warszawie objętej KW nr WA5M/00478250/0.
3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia do kwoty nie niższej niż kwota kredytu (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.

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

1. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową ATAL S.A.
2. Hipoteka kaucyjna do kwoty 30 mln zł na nieruchomościach położonych w Cieszynie i Wrocławiu objętych KW BB1C/00052380/4 oraz WR1K/00142492/2, WR1K/00142493/9.
3. Cesja wierzytelności z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych.

4. Kredytobiorca przedłoży w Banku operat szacunkowy nieruchomości, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, nie później niż na 2 miesiące przed upływem 3 lat od daty sporządzenia poprzedniego operatu złożonego w Banku.
- (5) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Katowicach pn.: „Francuska Park etap V”. Zabezpieczeniem jest:
1. Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
 2. Klauzula potrącenia wierzytelności z rachunków Kredytobiorcy prowadzonych przez PKO BP SA.
 3. Hipoteka łączna do kwoty 24 mln zł objęta KW nr KA1K/00135766/4 oraz KA1K/00115005/6.
 4. Przelew wierzytelności 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) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Krakowie pn.: „Aleja Pokoju I”. Zabezpieczeniem jest:
1. Hipoteka łączna do kwoty 43,5 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr KR1P/00240794/1 i KR1P/00479678/6.
 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 w PKO BP S.A.
 5. Sądowy zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku bieżącym i wyodrębnionych wpływów.
- (7) Kredyt w rachunku bieżącym PKO BP S.A. na finansowanie bieżącej działalności. Zabezpieczeniem jest:
1. Hipoteka umowna do kwoty: 45 mln zł, na nieruchomościach, położonych w Krakowie przy Al. Pokoju, działki nr: 9/13, 9/16 i 9/19 o łącznej powierzchni 25 557 m², dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW Nr KR1P/00575785/2; docelowo ww. księgą wieczystą będzie objęta również działka nr 8 o powierzchni 130m².
 2. Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
 3. Klauzula potrącenia wierzytelności z rachunków Kredytobiorcy prowadzonych przez PKO BP S.A.
 4. Sądowy zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na rachunku bieżącym prowadzonym w PKO BP S.A.
- (8) Kredyt zaciągnięty w Raiffeisen Bank Polska S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Łodzi pn.: „Pomorska Park II”. Zabezpieczeniem jest:
1. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków Kredytobiorcy w Banku.
 2. Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Kredytobiorcę.
 3. Hipoteka łączna do kwoty 41,25 mln zł na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Pomorskiej , będącej własnością Kredytobiorcy, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr LD1M/00320275/1 oraz LD1M/00320274/4.
 4. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia (pierwsze – ubezpieczenie budowy, po zakończeniu - z ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych) Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia w/w nieruchomości, z zastrzeżeniem, że: a) do czasu zakończenia realizacji Projektu, Bank akceptuje polisę od ryzyk budowlanych, a po zakończeniu realizacji Projektu, Bank będzie akceptował wyłącznie polisę od ognia i innych zdarzeń losowych, b) ubezpieczyciel musi być zaakceptowany przez Bank .

5. Potwierdzona cesja należności z Rachunku Powierniczego w mBank S.A. na podstawie odrębnej umowy o przelew wierzytelności.
 6. Cicha cesja należności z tytułu umowy najmu dzierżawy działki zawartej z PKP S.A.
 7. Zastaw rejestrowy na prawach autorskich do dokumentacji projektowej wynikającej z umowy nr 02/03/2016/ATAL KANON zawartej dnia 14.03.2016r.
- (9) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Katowicach pn.: „Nowy Brynów”. Zabezpieczeniem jest:
1. Hipoteka umowna do kwoty 60 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr KA1K/00023620/1.
 2. Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia (pierwsze – ubezpieczenie budowy, po zakończeniu - z ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych).
 3. Weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
 4. Zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na Rachunku RWW.
- (10) Kredyt zaciągnięty w mBanku na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Warszawie pn.: „Osiedle Warszawa II”. Zabezpieczeniem jest:
1. Hipoteka umowna do kwoty 19,5 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr WA5M/00478250/0.
 2. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową ATAL S.A.
 3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia do kwoty nie niższej niż kwota kredytu (z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych).
 4. W trakcie procesu sprzedaży mieszkań Bank będzie wydawał zgody na dokonanie beczciążarowego 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.
- (11) Kredyt zaciągnięty w mBanku na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Gdańsku pn.: „Przystań Letnica - I etap”. Zabezpieczeniem jest:
1. Hipoteka umowna do kwoty 34,5 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00156134/9.
 2. Weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
 3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia do kwoty nie niższej niż kwota kredytu (z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych).
 4. W trakcie procesu sprzedaży mieszkań Bank będzie wydawał zgody na dokonanie beczciążarowego 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.

18. Pozostałe zobowiązania finansowe

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO				
PRZYSZŁE MINIMALNE OPŁATY LEASINGOWE ORAZ WARTOŚĆ BIEŻĄCA MINIMALNYCH OPŁAT LEASINGOWYCH NETTO				
	stan na dzień: 31.12.2018		stan na dzień: 31.12.2017	
	Minimalne opłaty	Wartość bieżąca minimalnych opłat	Minimalne opłaty	Wartość bieżąca minimalnych opłat
w okresie do 1 roku	668	647	714	678
w okresie od 1 roku do 5 lat	327	320	809	788
Razem	995	967	1 523	1 466

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: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017
	Oferta prywatna		
Obligacje seria P ⁽¹⁾	2019-05-17	-	39 887
Obligacje seria AA ⁽²⁾	2019-01-29	-	4 632
Obligacje seria AB ⁽³⁾	2019-03-28	-	39 849
Obligacje seria AC ⁽⁴⁾	2019-05-17	-	55 075
Obligacje seria AE	2019-08-20	-	6 879
Obligacje seria AF ⁽⁵⁾	2019-10-02	-	79 582
Obligacje seria AG ⁽⁶⁾	2020-01-09	22 687	-
Obligacje seria AH ⁽⁷⁾	2021-04-26	69 641	-
Obligacje seria AI ⁽⁸⁾	2020-07-03	4 369	-
Obligacje seria AJ ⁽⁹⁾	2020-07-10	10 152	-
Obligacje seria AK ⁽¹⁰⁾	2020-07-10	10 152	-
Obligacje seria AL ⁽¹¹⁾	2020-07-10	10 152	-
Obligacje seria AM ⁽¹²⁾	2020-10-26	69 615	-
Obligacje seria AN ⁽¹³⁾	2020-10-14	20 137	-
Razem		216 905	225 904

Krótkoterminowe	Termin realizacji	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017
	Oferta prywatna		
Obligacje seria O	2017-05-18	-	40 138
Obligacje seria P ⁽¹⁾	2019-05-17	40 173	202
Obligacje seria S	2018-07-11	-	4 398
Obligacje seria U	2018-10-13	-	20 259
Obligacje seria W	2017-06-14	-	59 922
Obligacje seria Z	2018-12-22	-	36 255
Obligacje seria AA ⁽²⁾	2019-01-29	4 776	-
Obligacje seria AB ⁽³⁾	2019-03-28	40 375	382
Obligacje seria AC ⁽⁴⁾	2019-05-17	56 803	-
Obligacje seria AE	2019-08-20	-	-
Obligacje seria AF ⁽⁵⁾	2019-10-02	80 503	692
Obligacje seria AH ⁽⁷⁾	2021-04-26	442	-
Obligacje seria AM ⁽¹²⁾	2020-10-26	474	-
Razem		223 546	162 248



- (1) 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
- (2) Obligacje dwuletnie serii AA wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (3) Obligacje dwuletnie serii AB 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 PLATAL000095
- (4) Obligacje dwuletnie serii AC wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (5) Obligacje dwuletnie serii AF wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,70%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000103.
- (6) Obligacje dwuletnie serii AG wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (7) Obligacje trzyletnie serii AH wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,70%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000111.
- (8) Obligacje dwuletnie serii AI wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę ZJ-Invest Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (9) Obligacje dwuletnie serii AJ wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (10) Obligacje dwuletnie serii AK wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (11) Obligacje dwuletnie serii AL wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (12) Obligacje dwuletnie serii AM wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,70%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000129.
- (13) Obligacje dwuletnie serii AN wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.

19. Pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017
Pozostałe zobowiązania:	276	451
- część długoterminowa	-	-
- część krótkoterminowa	276	451
Rozliczenia międzyokresowe bierne:	-	-
- część długoterminowa	-	-
- część krótkoterminowa	-	-
Razem, w tym:	276	451
- część długoterminowa	-	-
- część krótkoterminowa	276	451

Na dzień 31 grudnia 2018 roku w pozostałych zobowiązaniach zobowiązania z tytułu podatków wynoszą 262 tys. zł.

20. Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, ROBÓT I USŁUG	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017
Zobowiązania z tytułu dostaw od jednostek powiązanych	49 246	62 181
- część długoterminowa	-	47
- część krótkoterminowa	49 246	62 134
Zobowiązania z tytułu dostaw od jednostek pozostałych	46 184	34 004
- część długoterminowa	2 374	2 172
- część krótkoterminowa	43 810	31 832
Razem	95 430	96 185

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZALICZEK			
stan na dzień: 31.12.2017			
	Wartość bilansowa na początek okresu	Wartość nominalna na koniec okresu	Wartość bilansowa na koniec okresu
Razem	239 286	398 152	396 514
- w tym część długoterminowa	8 009	33 359	31 721
- w tym część krótkoterminowa	231 277	364 793	364 793

22. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW			
	Działalność kontynuowana		
	01.01.2018	01.01.2017	
	31.12.2018	31.12.2017	
Przychody ze sprzedaży produktów	1 042 049	851 866	
Przychody ze sprzedaży usług	11 811	13 142	
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-	
RAZEM	1 053 860	865 008	

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

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

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY WG KATEGORII I ICH PRZYPISANIE DO SEGMENTÓW za okres 01.01.-31.12.2017			
Kategoria (region)	Segment Działalność deweloperska	Segment Działalność - usługi najmu	Ogółem
Cieszyn	-	516	516
Gdańsk (Trójmiasto)	111	-	111
Katowice	98 037	1 145	99 182
Kraków	300 784	-	300 784
Łódź	57 563	-	57 563
Warszawa	236 999	-	236 999
Wrocław	161 104	8 345	169 449
Poznań	44	-	44
Pozostałe	472	-	472
RAZEM	855 114	10 003	865 117



Z tytułu zawartych umów na sprzedaż nieruchomości posiadane przez Spółkę aktywa w postaci środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych i zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek na dostawy jak również ich rozliczenie w roku 2018 przedstawia się następująco:

	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa		
- środki na rachunkach MRP	162 654	135 954
Zobowiązania		
- otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna)	344 510	398 152
• z tego odniesione w przychód roku następnego (2018)	n/d	314 007

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

W tabeli poniżej przedstawiona została łączna kwota ceny transakcyjnej z podpisanych na dzień 31 grudnia 2018 roku umów deweloperskich i przedwstępnych oraz jej szacunkowe rozliczenie w przyszłych okresach.

RAZEM wartość netto umów podpisanych do dnia 31.12.2018 - pozostałych do rozliczenia w latach następnych	875 843
- w tym do rozliczenia:	
• w roku 2019	684 550
• w latach 2020-2021	191 293

W Spółce nie wystąpiły istotne zmiany w aktywach i zobowiązaniach z tytułu umów w roku 2018.

W Spółce nie występują rozliczenia międzyokresowe dotyczące przychodów.



23. Koszty rodzajowe

KOSZTY RODZAJOWE	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
Amortyzacja środków trwałych	1 444	1 342
Amortyzacja wartości niematerialnych	40	37
Koszty świadczeń pracowniczych	17 453	12 495
Zużycie surowców i materiałów	96 256	50 981
Koszty usług obcych	571 742	554 474
Koszty podatków i opłat	7 999	6 699
Pozostałe koszty	5 709	4 952
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	150 058	65 889
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-967	-366
Wartość sprzedanych towarów	-	-
RAZEM	849 734	696 503
Koszty sprzedaży	14 345	14 030
Koszty ogólnego zarządu	15 269	12 378
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	820 120	670 095
RAZEM	849 734	696 503

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
Koszty wynagrodzeń	14 400	10 292
Koszty ubezpieczeń społecznych	2 710	1 935
Inne świadczenia	343	268
RAZEM	17 453	12 495

24. Pozostałe przychody i koszty

POZOSTAŁE PRZYCHODY	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	265	31
Odwrócenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości należności	895	47
Odwrócenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości zapasów	63	-
Rozwiązanie innych rezerw	1 159	452
Zysk na okazjonalnym nabyciu	-	-
Otrzymane darowizny kary odszkodowania	1 124	146
Otrzymane kwoty z wykonawstwa zastępczego	186	-
Przeszacowanie wartości nieruchomości	3 079	1 955
Sprzedaż infrastruktury	2 494	543
Pozostałe	531	1 416
RAZEM	9 796	4 590



POZOSTAŁE KOSZTY	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości należności	1 091	489
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości zapasów	-	84
Przeszacowanie wartości nieruchomości	88	549
Rezerwy na koszty	616	1 567
Koszty postępowania sądowego	65	14
Szkody i odszkodowania, kary	906	190
Darowizny	64	6
Pozostałe	284	148
RAZEM	3 114	3 047

25. Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Przychody z tytułu odsetek	912	1 752
Naliczone odsetki od należności	141	61
Zwrot wniesionych dopłat	-	-
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	2 965	2 151
Zyski z tytułu różnic kursowych	2 200	1 207
Dochód ze zbycia aktywów finansowych	220	-
Pozostałe	26	-
Tantiemy	-	-
Dywidendy	15 860	30 213
RAZEM	22 324	35 384

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Koszty odsetek, w tym dotyczące:	9 351	9 351
kredytów bankowych	524	2 130
pożyczek	-	-
obligacji	4 193	6 975
innych zobowiązań	4 656	246
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	41	51
Straty z tytułu różnic kursowych	-	-
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	874	1 274
Pozostałe	67	7
RAZEM	10 355	10 683

26. Podatek dochodowy

GŁÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Bieżący podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	41 722	20 343
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	41 722	20 343
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
Odroczony podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	-1 275	10 445
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące powstania i odwracania się różnic przejściowych	- 1 275	10 445
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat, w tym:	40 447	30 788
- przypisane działalności kontynuowanej	40 447	30 788
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	1	1
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące zysków i strat aktuarialnych z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	1	1
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	40 448	30 789

GŁÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W ZESTAWIENIU ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Odroczony podatek dochodowy	1	1
- aktualizacja wyceny aktywów	1	1
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym	1	1

UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO PRZED OPODATKOWANIEM Z PODATKIEM DOCHODOWYM WYKAZANYM W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej	222 777	194 858
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności spółek osobowych	-	-
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej stanowiący podstawę rozliczenia podatku dochodowego	222 777	194 858
Stawka podatkowa (w%)	19%	19%
Obciążenie podatkowe według zastosowanej stawki podatkowej	41 192	37 023
Zmiana zasad opodatkowania	-	-
Podatki odroczone nie utworzone w latach ubiegłych	-	-
Rozliczona strata ze spółki jawnej	-21	-580
Zmiana kwalifikacji różnicy przejściowej na trwałą	113	-
Podatki odroczone rozliczone z przejęcia spółek	-	-
Koszty i przychody trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodu i przychodów podatkowych	-1 973	-5 655
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	40 447	30 788
Efektywna stawka podatkowa	18,15%	15,80%

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). Na wysokość efektywnej stawki podatkowej miał również wpływ posiadany udział w spółce jawnej, która generowała nadwyżkę kosztów podatkowych nad przychodami wynikającą z zastosowania wyższej stawki podatkowej amortyzowanych składników majątkowych nad stawką bilansową.



ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Powstałe w wyniku połączenia spółek		Pozostałe całkowite dochody	
	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego								
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	6 265	4 880	1 385	-1 831	-	-	-	-
Różnica w wycenie projektów deweloperskich	19 597	21 352	-1 755	12 205	-	-	-	-
Różnica dotycząca wartości niematerialnych i prawnych	1 245	1 132	113	787	-	-345	-	-
Pożyczki udzielone	45	-	45	-	-	-	-	-
Pozostałe	21	30	-9	-19	-	-	-	-
Rezerwa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 173	27 394	-221	11 142	-	-345	-	-

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Powstałe w wyniku połączenia spółek		Pozostałe całkowite dochody	
	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego								
Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji	419	510	-91	304	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące należności	211	179	32	83	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	1 027	109	918	63	-	-	-	-
Rezerwy na koszty	1 574	1 404	170	522	-	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	136	119	17	32	-	-	1	1
Różnice kursowe	174	166	8	-307	-	-	-	-
Aktywa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 541	2 487	1 054	697	-	-	1	1

27. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk netto (podstawowy)		
Wyszczególnienie	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy Akcjonariuszy zwykłych	182 330	164 070

Średnia ważona liczba akcji zwykłych		
	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
<i>w tysiącach akcji</i>		
Średnioważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	38 715	38 715

Zysk netto podstawowy na 1 akcję		
	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	4,71	4,24
na działalności kontynuowanej	4,71	4,24

Zysk netto (rozwodniony)		
	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana
Zysk/strata netto Akcjonariuszy zwykłych (rozwodniony)	182 330	164 070

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)		
	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
<i>w tysiącach akcji</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu (rozwodniona)	38 715	38 715

Zysk netto rozwodniony na 1 akcję		
	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	4,71	4,24
na działalności kontynuowanej	4,71	4,24

28. Dywidendy

W dniu 6 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie ATAL S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za rok 2017 w wysokości 137.049.719,40 zł. (słownie: sto trzydzieści siedem milionów czterdzieści dziewięć tysięcy siedemset dziewiętnaście złotych czterdzieści groszy), tj. 3,54 zł. (słownie: trzy złote i pięćdziesiąt cztery grosze) na jedną akcję. Dywidendą objęte były akcje spółki wszystkich emisji. Dzień dywidendy został ustalony na 25 czerwca 2018 roku, a wypłaty dywidendy dokonano w dwóch równych ratach po 68.524.859,70 zł (słownie: sześćdziesiąt osiem milionów pięćset dwadzieścia cztery tysiące osiemset pięćdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt groszy) płatnych w dniach 2 lipca 2018 roku oraz 9 lipca 2018 roku (raport bieżący nr 15/2018). 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 2018			
Przychody ze sprzedaży segmentu sprawozdawczego razem	1 046 733	7 127	1 053 860
<i>w tym:</i>			
- przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	1 046 733	7 127	1 053 860
- przychody uzyskiwane z tytułu transakcji z innymi segmentami operacyjnymi tej samej jednostki			
Zysk/strata z działalności operacyjnej segmentu sprawozdawczego	206 571	4 237	210 808
Stan na dzień 31 grudnia 2018			
Aktywa segmentu sprawozdawczego	1 817 646	65 858	1 883 504
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	1 030 656	2 209	1 032 865

SEGMENTY OPERACYJNE	Działalność kontynuowana		
	Działalność deweloperska	Działalność - usługi najmu	Działalność ogółem
Rok zakończony 31 grudnia 2017			
Przychody ze sprzedaży segmentu sprawozdawczego razem	855 114	10 003	865 117
<i>w tym:</i>			
- przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	855 114	10 003	865 117
- przychody uzyskiwane z tytułu transakcji z innymi segmentami operacyjnymi tej samej jednostki			
Zysk/strata z działalności operacyjnej segmentu sprawozdawczego	164 100	6 057	170 157
Stan na dzień 31 grudnia 2017			
Aktywa segmentu sprawozdawczego	1 760 535	71 562	1 832 097
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	1 025 593	1 141	1 026 734

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

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



PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW		
	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
Produkty		
- Mieszkania	1 042 049	851 974
- Pozostałe	-	-
Przychody ze sprzedaży produktów	1 042 049	851 974
Usługi		
- Najem nieruchomości komercyjnych	7 127	10 003
- Pozostałe	4 684	3 140
Przychody ze sprzedaży usług	11 811	13 143
Towary i materiały		
- Grunty i mieszkania	-	-
- pozostałe	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
RAZEM	1 053 860	865 117

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

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

	od 01.01 do	od 01.01 do
	31.12.2018	31.12.2017
Wynik operacyjny segmentów	210 808	170 157
Korekty:	-	-
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	-	-
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	-	-
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	-	-
Korekty razem	-	-
Zysk/strata z działalności operacyjnej	210 808	170 157
Przychody finansowe	22 324	35 384
Koszty finansowe (-)	10 355	10 683
Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-
Zysk/strata przed opodatkowaniem	222 777	194 858

30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI				
Strony transakcji	01.01.2017 31.12.2017		stan na dzień: 31.12.2017	
	Sprzedaż do:	Zakupy od:	Należności	Zobowiązania
Jednostki dominującej	5	-	-	84 364
Jednostki zależnej	726	380 415	6	62 181
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	0	120	-	36 255
Pozostałe podmioty z udziałem kluczowych członków kierownictwa	852	347	1	6 879
Razem	1 583	380 882	7	189 679

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.
- usługi generalnego wykonawstwa świadczone przez ATAL-Construction Sp. z o.o.
- sprzedaż nieruchomości na rzecz podmiotów z udziałem kluczowych członków kierownictwa

Zakupy od kluczowych członków kadry kierowniczej dotyczą usług obsługi budów świadczonych na rzecz Spółki. Zobowiązania wobec kluczowych członków kadry kierowniczej obejmują zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji. Zobowiązania wobec podmiotów z udziałem kluczowych członków kierownictwa dotyczą zobowiązań z tytułu otrzymanych zaliczek na dostawy.

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

Transakcje z pozostałymi podmiotami z udziałem kluczowych członków kierownictwa dotyczą MJ Investments Sp. z o.o. , ZJ Invest Sp. z o.o., STAR-TYP-SPORT Zakłady Wzajemne Sp. z o.o. oraz Betplay International Sp. z o.o., które nie spełniają warunków objęcia konsolidacją. Są to transakcje dotyczące wynajmu pomieszczeń, usługowego prowadzenia ksiąg, sprzedaży towarów oraz produktów.

Ponadto Spółka emitowała i wykupywała obligacje:

ATAL S.A. wyemitowała w bieżącym okresie sprawozdawczym obligacje, które objęła spółka dominująca najwyższego szczebla JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o. oraz spółka z udziałem kluczowych członków kierownictwa to jest spółka ZJ-INVEST Sp. z o.o..

W okresie sprawozdawczym zostały również wykupione przed terminem obligacje serii Z wraz z należnymi odsetkami, które objęte były przez kluczowego członka kierownictwa oraz obligacje serii AE wraz z należnymi odsetkami, które objęte były przez spółkę z udziałem kluczowych członków kierownictwa to jest spółkę ZJ-INVEST Sp. z o.o. Pozostałe serie obligacji były wykupowane wraz z należnymi odsetkami zgodnie z ustalonymi terminami.

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 2018 Spółka otrzymała dywidendy od spółek zależnych, a mianowicie:

- ze spółki zależnej Atal Construction Sp. z o.o. otrzymana w okresie 1 styczeń 2018 do 31 grudzień 2018 roku w kwocie 15 860 tys. zł.

WYNAGRODZENIA KLUCZOWYCH CZŁONKÓW KADRY KIEROWNICZEJ	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
Wynagrodzenia Zarządu	234	130
- Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu	173	130
- Mateusz Juroszek - Wiceprezes Zarządu	0	0
- Mateusz Bromboszcz – Wiceprezes Zarządu	61	n/d
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	66	66
- Grzegorz Minczanowski	18	18
- Piotr Gawłowski	12	12
- Krzysztof Ciołek	12	12
- Wiesław Smaza	12	12
- Elżbieta Spyra	12	12

W prezentowanych okresach dla członków kadry kierowniczej występowały bieżące świadczenia z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych oraz pozostałych świadczeń długoterminowych. Nie występowały świadczenia po okresie zatrudnienia, świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy czy też płatności w formie akcji.

Ponadto Panu Zbigniewowi Juroszek zostały wypłacone odsetki z tytułu objętych obligacji w kwocie 1 285 tys. zł za rok 2018 i 2 657 tys. zł za rok 2017.

31. Świadczenia pracownicze

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	974	750	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	953	743	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	612	550	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 539	2 043	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:				
Rezerwy na odprawy emerytalne	7	1	92	73
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	7	1	92	73
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	2 546	2 044	92	73

PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA AKTUARIALNE ZASTOSOWANE PRZY USTALANIU WYSOKOŚCI ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH		
	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017
Stopa dyskontowa	3,00%	3,25%
Przyszły wzrost wynagrodzeń	3,50%	3,50%

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

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

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 nieznaczne. W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych oraz domów ryzyko nieściągalnych należności nie występuje, gdyż ich sprzedaż dokonywana jest zaliczkowo, w tym wpłatami na rachunki powiernicze. Należności z tytułu najmu zabezpieczone są wpłaconymi kaucjami oraz gwarancjami bankowymi lub ubezpieczeniowymi.

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

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

Spółka przyjęła, że znaczny wzrost ryzyka następuje m.in. gdy przeterminowanie płatności przekracza 30 dni. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu. Spółka

przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, gdy przeterminowanie wynosi 180 dni lub wystąpiły inne okoliczności na to wskazujące, takie jak postawienie dłużnika w stan upadłości lub rozpoczęcie likwidacji dłużnika. Pozycje, dla których stwierdzono niewykonanie zobowiązania przez dłużnika w rozumieniu opisanym wyżej, Spółka traktuje jako aktywa finansowe dotknięte utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe.

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 15 977 tys. zł, w tym 9 522 tys. zł to należności z tytułu sprzedanych lokali, na pokrycie których środki znajdowały się na rachunkach powierniczych, Na dzień 31 grudnia 2017 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 12 143 tys. zł w tym 2 044 tys. zł na rachunkach powierniczych. Analizę wymagalności należności z tytułu dostaw i usług przedstawiono w notce nr 12.

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

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

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

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. Ponadto Spółka emituje obligacje.

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

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



INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI			
stan na dzień: 31.12.2017			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie w procentach	Wpływ na wynik finansowy brutto
Aktywa finansowe	257 400		66
Środki pieniężne	257 400	0,1%	66
Pozostałe aktywa finansowe	25 159	0,1%	25
Zobowiązania finansowe	479 904		5 402
Kredyty bankowe i pożyczki	90 286	1%	1 957
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	1 466	1%	17
Pozostałe zobowiązania finansowe	388 152	1%	3 428

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

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO WALUTOWE - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI			
stan na dzień: 31.12.2017			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie kursu w procentach	Wpływ na wynik finansowy brutto
Aktywa finansowe			24
Środki pieniężne w EUR	26	10%	4
Środki pieniężne w USD	5	10%	1
Środki pieniężne w CHF	178	10%	19
Zobowiązania finansowe			845
Kredyty w CHF	6 877	10%	845
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	-	10%	-

Wartość aktywów finansowych i zobowiązań finansowych prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSSF 9:

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku wartość bilansową aktywów finansowych i zobowiązań finansowych odniesiono do wynikających z MSR 39 następujących kategorii instrumentów finansowych:

- pożyczki i należności (PiN),
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (DDS),
- zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (ZZK),

WARTOŚCI GODZIWE POSZCZEGÓLNYCH KATEGORII INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH					
	Kategoria zgodnie z: MSSF 9/MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017
Aktywa finansowe		239 561	283 057	239 561	283 057
Środki pieniężne	AZK/PiN	188 862	257 400	188 862	257 400
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK/PiN	40 689	25 657	40 689	25 657
Pożyczki udzielone	AZK/PiN	10 010	-	10 010	-
Lokaty	AZK/PiN	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe		962 130	973 054	962 130	973 054
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	ZZK	967	1 466	967	1 466
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	437 030	493 150	437 030	493 150
Kredyty bankowe i pożyczki	ZZK	83 412	90 286	83 412	90 286
Pozostałe zobowiązania finansowe	ZZK	440 721	388 152	440 721	388 152

POZYCJE PRZYCHODÓW, KOSZTÓW, ZYSKÓW I STRAT UJĘTE W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH				
za okres: od 01.01.2018 do 31.12.2018				
	Kategoria zgodnie z: MSSF 9	Przychody/koszty	Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących
Aktywa finansowe		1 320	-2	-196
Środki pieniężne	AZK	675	-2	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	410	-	-196
Pożyczki udzielone	AZK	235	-	-
Zobowiązania finansowe		-2 770	2 202	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	ZZK	-41	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	1 985	2 609	-
Kredyty bankowe	ZZK	-522	-407	-
Pożyczki otrzymane długoterminowe	ZZK	-	-	-
Obligacje	ZZK	-4 192	-	-

POZYCJE PRZYCHODÓW, KOSZTÓW, ZYSKÓW I STRAT UJĘTE W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W				
PODZIAŁE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH				
za okres: od 01.01.2017 do 31.12.2017				
	Kategoria zgodnie z MSR 39	Przychody/koszty	Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących
Aktywa finansowe		32 026	-15	-442
Środki pieniężne	PiN	1 752	-15	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	PiN	61	-	-442
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	DDS	30 213	-	-
Zobowiązania finansowe		-8 525	1 222	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	ZZK	-51	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	631	-7	-
Kredyty bankowe	ZZK	-2 130	1 229	-
Pożyczki otrzymane długoterminowe	ZZK	-	-	-
Obligacje	ZZK	-6 975	-	-

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 zobowiązań Spółki Star-Typ-Sport Zakłady Wzajemne Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, która to Spółka nie jest Spółką zależną. Na dzień sprawozdawczy kwota hipoteki wynosi 6 mln zł. Spółka oczekuje, że obowiązek odpowiedzialności solidarnej zostanie wypełniony przez stronę trzecią i nie dojdzie do wypływu środków. W związku z powyższym nie utworzono z tego tytułu rezerwy.
- 2) W dniu 27 lutego 2018 roku w Spółce rozpoczęte zostały kontrole podatkowe w zakresie:
 - Podatku VAT za okres styczeń 2013 spółki SPV ATAL-INVEST Sp. z o.o. SKA, której ATAL S.A. jest następcą prawnym

W zakresie podatku VAT za okres styczeń 2013 ATAL S.A. otrzymała w dniu 6 lipca 2018 roku Decyzję, w której Naczelnik Małopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego stwierdził nieprawidłowości w zakresie odliczenia podatku VAT wskazując, iż błędnie została określona podstawa opodatkowania transakcji objęcia akcji przez ATAL S.A. w SPV ATAL-INVEST Sp. z o.o. SKA w zamian za aport. Zdaniem Naczelnika Małopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego podstawą opodatkowania miała być wartość nominalna akcji, podczas gdy strony jako podstawę opodatkowania przyjęły wartość rynkową aportu odpowiadającą cenie emisyjnej akcji. Zdaniem Naczelnika Małopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego kwota nienależnie odliczonego podatku naliczonego wyniosła 8 164 tys. zł. ATAL S.A. nie zgadza się z prezentowanym przez organ skarbowy stanowiskiem i w dniu 20 lipca 2018 roku złożył odwołanie od wyżej wymienionej decyzji. Jednocześnie w dniu 25 lipca 2018 roku została złożona korekta deklaracji VAT z miesiąc styczeń 2013, w której uwzględniono wynik kontroli. W wyniku złożonej korekty kwota podatku VAT należnego i naliczonego uległa obniżeniu, jednak powstały odsetki wynikające z różnych momentów ujęcia korekty podatku naliczonego i prawa do rozliczenia korekty podatku należnego na kwotę 3 835 tys. zł. Na wniosek ATAL S.A. odsetki z tytułu zaległości podatkowej zostały rozliczone z bieżącymi należnościami z tytułu VAT. W wyniku utrzymania w mocy decyzji organu pierwszej instancji Spółka wniosła w grudniu 2018 roku skargę do WSA w Krakowie.

- Podatku CIT za lata 2013-2016. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego kontrola jeszcze się nie zakończyła i Spółce dominującej nie są znane żadne zastrzeżenia.
- 3) Na dzień sprawozdawczy Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych poręczeń.

34. Wynagrodzenia biegłego rewidenta

Wynagrodzenie za przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku i sporządzenia raportu z przeglądu wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku wyniosło 22 tys. zł.

Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 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 2018 roku wyniosło 55 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:

	31.12.2018	31.12.2017
Kapitał:		
Kapitał własny	850 639	805 363
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)	-	-
Kapitał	850 639	805 363
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	850 639	805 363
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	523 863	478 438
Leasing finansowy	967	1 466
Źródła finansowania ogółem	1 375 469	1 285 269
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,62	0,63
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	210 808	170 157
Amortyzacja	1 484	1 379
EBITDA	212 292	171 536
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	523 863	478 438
Leasing finansowy	967	1 466
Dług	524 830	479 904
Wskaźnik długu do EBITDA	2,47	2,80

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 41 808 tys. zł.
- 2) Spółka podpisała nowe umowy kredytowe na finansowanie kolejnych inwestycji na łączną kwotę 35 mln zł, a mianowicie:
 - kredyt w wysokości 20 mln zł zaciągnięty w Raiffeisen Bank Polska S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Łodzi pod nazwą Pomorska Park etap III,
 - kredyt w wysokości 15 mln zł zaciągnięty w Śląskim Banku Spółdzielczym „SILESIA” na finansowanie bieżącej działalności.
- 3) Spółka spłaciła przed terminem następujące kredyty:
 - W dniu 31 stycznia 2019 roku spłacone zostało zobowiązanie w wysokości 6,5 mln zł z tytułu kredytu zaciągniętego w banku PKO BP S.A. na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Katowicach pod nazwą Francuska Park V. Kwota była wymagalna w terminie 30.09.2019 roku.
- 4) Spółka wyemitowała w drodze oferty prywatnej kolejne obligacje:
 - W dniu 7 stycznia 2019 roku Spółka wyemitowała obligacje dwuletnie serii AO o wartości 40 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 wykupiła terminowo następujące obligacje:
 - W dniu 29 stycznia 2019 roku Spółka wykupiła obligacje serii AA skierowane do spółki dominującej Juroszek Investments sp. z o.o.. Obligacje zostały wykupione wraz z należnymi odsetkami.
- 6) Spółka podpisała nowe umowy leasingu jako leasingobiorca na łączną wartość 84 tys. zł..
- 7) Spółka udzieliła pożyczki podmiotowi zależnemu w wysokości 350 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: 31.12.2018 4,3000 zł/EUR, 31.12.2017 4,1709 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 – 31.12.2018 4,2669 zł/EUR, 01.01 – 31.12.2017 4,2447 zł/EUR

WYBRANE DANE FINANSOWE (tys. zł/EUR)	31.12.2018		31.12.2017	
	zł	EUR	zł	EUR
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
I. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 053 860	246 985	865 117	203 811
II. Zysk/strata z działalności operacyjnej	210 808	49 405	170 157	40 087
III. Zysk/strata brutto	222 777	52 211	194 858	45 906
IV. Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	182 330	42 731	164 070	38 653
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
V. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	37 776	8 853	180 178	42 448
VI. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	6 239	1 462	20 456	4 819
VII. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-112 553	-26 378	-118 477	-27 912
VIII. Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-68 538	-16 063	82 157	19 355
	31.12.2018		31.12.2017	
	zł	EUR	zł	EUR
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
IX. AKTYWA RAZEM	1 883 504	438 024	1 832 097	439 257
X. Aktywa trwałe	157 051	36 523	160 913	38 580
XI. Aktywa obrotowe	1 726 453	401 501	1 671 184	400 677
XII. ZOBOWIĄZANIA	1 032 865	240 201	1 026 734	246 166
XIII. Zobowiązania długoterminowe	383 676	89 227	308 548	73 976
XIV. Zobowiązania krótkoterminowe	649 189	150 974	718 186	172 190
XV. Kapitał własny	850 639	197 823	805 363	193 091
XVI. Kapitał podstawowy	193 573	45 017	193 573	46 410
Pozostałe dane				
XVII. Średnia ważona liczba akcji zwykłych	38 715,00		38 715,00	
XVIII. Zysk netto podstawowy na 1 akcję (w zł/EUR)	4,71	1,10	4,24	1,00
XIX. Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)	38 715,00		38 715,00	
XX. Zysk netto rozwodniony na 1 akcję (w zł/EUR)	4,71	1,10	4,24	1,00



38. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 19 marca 2019 roku.

Zbigniew Juroszek, Prezes Zarządu

Mateusz Juroszek, Wiceprezes Zarządu

Mateusz Bromboszcz, Wiceprezes Zarządu

Aleksandra Michalska, Sporządzający sprawozdanie