

BUDUJEMY POWYŻEJ
OCZEKIWAŃ



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2017 ROKU**

Cieszyn, 19 marca 2018 r.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	8
1. Informacje ogólne.....	8
2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	10
3. Stosowane zasady rachunkowości.....	14
4. Rzeczowe aktywa trwałe	27
5. Nieruchomości inwestycyjne	28
6. Wartości niematerialne.....	29
7. Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy i wartości niematerialnych i prawnych.....	30
8. Połączenia jednostek gospodarczych	31
9. Pozostałe aktywa finansowe	31
10. Należności i rozliczenia międzyokresowe.....	31
11. Zapasy	32
12. Należności z tytułu dostaw, robót i usług	33
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	33
14. Kapitał podstawowy.....	36
15. Kapitały rezerwowe, zapasowe, kapitały rezerwowe z aktualizacji wyceny.....	38
16. Rezerwy	39
17. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek.....	40
18. Pozostałe zobowiązania finansowe.....	46
19. Pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe.....	48
20. Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług.....	48
21. Otrzymane zaliczki na dostawy.....	48
22. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.....	49
23. Koszty rodzajowe.....	49
24. Pozostałe przychody i koszty.....	49
25. Przychody i koszty finansowe.....	50
26. Podatek dochodowy.....	51
27. Zysk przypadający na jedną akcję.....	53
28. Dywidendy.....	53
29. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych.....	54
30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	56
31. Świadczenia pracownicze.....	58
32. Instrumenty finansowe.....	58
33. Zobowiązania warunkowe	62
34. Udział udziałów niekontrolujących w działaniach grupy i przepływy pieniężne.....	63
35. Wynagrodzenie biegłego rewidenta	64
36. Zarządzanie kapitałem.....	64
37. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	65
38. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	65
39. Zatwierdzenie do publikacji.....	66

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	stan na dzień: 31.12.2017	stan na dzień: 31.12.2016
Aktywa trwałe		154 345	167 708
Rzeczowe aktywa trwałe	4	7 392	7 480
Nieruchomości inwestycyjne	5	71 254	83 067
Wartości niematerialne	6	63 078	63 092
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26	12 405	14 029
Długoterminowe pozostałe należności i rozliczenia międzyokresowe	10	216	40
Aktywa obrotowe		1 635 391	1 345 845
Zapasy	11	1 341 957	1 132 238
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	12	11 963	6 996
Pozostałe należności krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	10	15 626	19 148
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pozostałe aktywa finansowe	8	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	265 845	187 463
- w tym środki na rachunkach powierniczych	13	135 954	98 875
AKTYWA RAZEM		1 789 736	1 513 553
PASywa	Nota	stan na dzień: 31.12.2017	stan na dzień: 31.12.2016
Kapitał własny		788 268	675 596
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki dominującej		794 713	688 499
Kapitał podstawowy	14	193 573	193 573
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		106 549	106 549
Kapitały rezerwowe i zapasowe	15	327 415	274 983
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny		-9	-7
Zysk/strata z lat ubiegłych		-4 007	23 959
Zysk/strata z roku bieżącego		171 192	89 442
Udziały niedające kontroli		-6 445	-12 903
ZOBOWIĄZANIA		1 001 468	837 957
Zobowiązania długoterminowe		311 213	322 059
Rezerwy	16	3 493	1 939
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26	17 973	7 922
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	31	92	77
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	17	16 956	80 497
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	18	226 692	213 319
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	20	14 285	10 296
Otrzymane zaliczki na dostawy	21	31 722	8 009
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	19	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		690 255	515 898
Rezerwy	16	3 942	2 744
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	31	2 554	2 050
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki,	17	-	679
Krótkoterminowa część długoterminowych kredytów bankowych i pożyczek	17	73 330	171 621
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	18	162 926	44 956
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	20	58 459	52 250
Otrzymane zaliczki na dostawy	21	364 793	231 277
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	19	2 916	2 518
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		21 335	7 803
PASYWA RAZEM		1 789 736	1 513 553



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY	Nota	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	22	865 795	506 840
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	23	618 203	369 978
Zysk/strata brutto ze sprzedaży		247 592	136 862
Koszty sprzedaży	23	14 419	12 224
Koszty ogólnego zarządu	24	13 786	11 939
Pozostałe przychody operacyjne	24	5 557	5 090
Pozostałe koszty operacyjne	24	2 947	3 019
Zysk/strata z działalności operacyjnej		221 997	114 770
Przychody finansowe	25	5 301	4 523
Koszty finansowe	25	10 874	10 250
Zysk/strata brutto		216 424	109 043
Podatek dochodowy	26	36 697	15 915
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej		179 727	93 128
Działalność zaniechana			
Zysk/strata za rok obrotowy na działalności zaniechanej		-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy		179 727	93 128
Zysk/ strata netto przypadający/a na:		179 727	93 128
<i>Akcjonariuszy jednostki dominującej</i>		171 192	89 442
<i>Udziały niedające kontroli</i>		8 535	3 686
Pozostałe dochody całkowite		-2	-4
Zyski/straty aktuarialne	26	-3	-4
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych		1	0
Dochody całkowite razem		179 725	93 124
Dochody całkowite przypadające na:		179 725	93 124
<i>Akcjonariuszy jednostki dominującej</i>		171 190	89 438
<i>Udziały niedające kontroli</i>		8 535	3 686
Zysk / strata na jedną akcję w zł:			
Z działalności kontynuowanej			
<i>Podstawowy</i>		4,42	2,31
<i>Rozwodniony</i>	27	4,42	2,31
Z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
<i>Podstawowy</i>		4,42	2,31
<i>Rozwodniony</i>		4,42	2,31

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki dominującej							Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego				
01.01.2017 31.12.2017	Nota	14	15	15	15					
Saldo na początek okresu przed przekształceniem		193 573	106 549	274 939	44	-7	113 401	688 499	-12 903	675 596
Zmiany zasad polityki rachunkowości		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)		193 573	106 549	274 939	44	-7	113 401	688 499	-12 903	675 596
Dochody całkowite razem		-	-	-	-	-2	171 192	171 190	8 535	179 725
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne		-	-	-	-	-2	-	-2	-	-2
Zysk/ strata za rok obrotowy		-	-	-	-	-	171 192	171 192	8 535	179 727
Pozostałe zmiany w kapitale własnym		-	-	52 432	-	-	-117 408	- 64 976	-2 077	-67 053
Emisja akcji		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)		-	-	-	-	-	-	-	-1	-1
Dywidendy		-	-	-	-	-	-64 976	-64 976	-2 076	-67 052
Podział wyniku finansowego		-	-	52 432	-	-	-52 432	-	-	-
Saldo na koniec okresu		193 573	106 549	327 371	44	-9	167 185	794 713	-6 445	788 268

za okres	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki dominującej							Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego				
01.01.2016 31.12.2016	Nota	14	15	15	15					
Saldo na początek okresu przed przekształceniem		193 573	106 549	245 623	44	-3	76 955	622 741	-11 100	611 641
Zmiany zasad polityki rachunkowości		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)		193 573	106 549	245 623	44	-3	76 955	622 741	-11 100	611 641
Dochody całkowite razem		-	-	-	-	-4	89 442	89 438	3 686	93 124
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne		-	-	-	-	-4	-	-4	-	-4
Zysk/ strata za rok obrotowy		-	-	-	-	-	89 442	89 442	3 686	93 128
Pozostałe zmiany w kapitale własnym		-	-	29 316	-	-	-52 996	- 23 680	-5 489	-29 169
Emisja akcji		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy		-	-	-	-	-	-23 680	-23 680	-5 489	-29 169
Podział wyniku finansowego		-	-	29 316	-	-	-29 316	-	-	-
Saldo na koniec okresu		193 573	106 549	274 939	44	-7	113 401	688 499	-12 903	675 596

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

METODA POŚREDNIA	Nota	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ strata brutto		216 424	109 043
Korekty o pozycje:		-18 351	-186 781
Amortyzacja		1 389	1 354
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych		-1 229	487
Koszty i przychody z tytułu odsetek		7 291	5 220
Zysk/ strata z tytułu działalności inwestycyjnej		-32	84
Zmiana stanu rezerw		3 274	2 753
Zmiana stanu zapasów		-178 415	-238 110
Zmiana stanu należności i rozliczeń międzyokresowych czynnych		-7 133	1 036
Zmiana stanu zobowiązań i rozliczeń międzyokresowych biernych		169 469	47 525
Zapłacony/ zwrócony podatek dochodowy		-11 489	-7 475
Inne korekty		-1 476	345
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		198 073	-77 738
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych		752	407
Wpływy z tytułu odsetek		1 234	914
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		1 065	1 205
Wydatki netto na nabycie podmiotów zależnych		11	-
Inne		19	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		929	116
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z kredytów i pożyczek	13	156 400	225 450
Wpływy z emisji akcji		-	-
Wpływy z emisji obligacji, weksli, bonów	13	200 300	222 700
Spłata kredytów i pożyczek	13	318 593	208 880
Wykup obligacji, weksli, bonów	13	71 000	57 600
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	13	977	670
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom/udziałowcom posiadającym udziały niedające kontroli	28	67 052	29 105
Zapłacone odsetki		19 698	16 458
Inne		-	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		-120 620	135 437
Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych		78 382	57 815
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na początek okresu		187 463	129 648
<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		265 845	187 463
<i>W tym o ograniczonej możliwości dysponowania</i>		<i>135 954</i>	<i>98 875</i>

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne

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

1.1. Siedziba

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

Działalność gospodarcza Grupy 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

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

1.3. Numery identyfikacyjne

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

1.4. Podstawowy przedmiot działalności

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

Szerszy opis działalności prowadzonej przez Grupę Kapitałową został przedstawiony w nocy nr 29 dotyczącej segmentów operacyjnych.

1.5. Czas działalności Spółki

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

1.6. Okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym i porównywalne dane finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku. Sprawozdania finansowe wszystkich jednostek podporządkowanych sporządzone zostały za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej, przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości.

1.7. Skład osobowy Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Organem uprawnionym do reprezentowania Spółki dominującej jest Zarząd w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki. 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 dominującej jest Rada Nadzorcza w składzie:

- Grzegorz Minczanowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Krzysztof Ciółek – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,

- Piotr Gawłowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Elżbieta Spyra – Członek Rady Nadzorczej,
- Wiesław Smaza – Członek Rady Nadzorczej.

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

1.8. Struktura akcjonariatu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku struktura akcjonariatu jednostki dominującej jest następująca:

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

1.9. Sprawozdanie finansowe zawierające dane łączne

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku w skład przedsiębiorstwa Spółki nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe, dlatego Spółka nie sporządzała łącznego sprawozdania finansowego.

1.10. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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

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

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Zakres działalności	Udział w kapitale (bezpośrednio i pośrednio):	
			31.12.2017	31.12.2016
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	100%
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%	n/d
ATAL Construction Sp. z o.o. Sp.K.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Brak działalności operacyjnej	100%	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.

** Jednostka Dominująca posiada kontrolę opisaną w pkt. 3.25

W okresie 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku oraz w okresach wcześniejszych Spółka nie posiadała udziałów w spółkach stowarzyszonych ani udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

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

- W dniu 1 lutego 2017 Spółka dominująca nabyła 100% udziałów o łącznej wartości nominalnej 10 tys. zł w spółce ATAL Services Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie (wcześniejsza nazwa Z.Juroszek Sp. z o.o. – spółka była podmiotem z udziałem kluczowego członka kierownictwa),
- W dniu 6 marca 2017 roku Spółka dominująca nabyła 1% udziałów w spółce ATAL Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie, która to spółka w dniu 1 marca 2017 zmieniła formę prawną działalności (wcześniejsza nazwa to ATAL S.A. spółka jawna). Do dnia 5 marca 2017 roku Spółka dominująca posiadała 99% udziałów w tejże spółce oraz 99% udziałów w zyskach spółki osobowej ATAL S.A. Spółka jawna.
- W dniu 31 maja 2017 roku w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu Spółek Handlowych nastąpiło połączenie spółek będących pod wspólną kontrolą ATAL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółka przejmowana) z ATAL Spółka Akcyjna (spółka przejmująca)
- W dniu 28 czerwca 2017 roku ATAL Construction Sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza, a ATAL S.A. nabyła ogół praw i obowiązków komandytariusza od jedynych dotychczasowych współników będących odpowiednio komplementariuszem i komandytariuszem w spółce pod firmą 11/162 Gaston Investments Sp. z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. W dniu 28 sierpnia 2017 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym została wpisana zmiana nazwy spółki na ATAL Construction Sp. z o.o. spółka komandytowa oraz zmiana siedziby na Cieszyn.

1.11. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

2.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2017 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy:

- Zmiana MSR 12 „Podatek dochodowy”
Rada MSR uszczegółowiła zasady:
 - ujmowania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w przypadku poniesienia przez jednostkę niezrealizowanych strat,
 - kalkulacji przyszłych zysków podatkowych koniecznych, by ująć aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.Zmiana standardu nie miała istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy. (należy zmienić, jeśli jest inaczej)
- Zmiana MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”

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

Grupa ujawniła informacje wymagane przez zmieniony standard w nocie 13.

- Zmiany MSSF 12 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2014-2016”: doprecyzowano, że ujawnienia dotyczące udziałów w innych jednostkach wymagane tym standardem obowiązują również wtedy, gdy udziały te są zaklasyfikowane jako przeznaczone do zbycia zgodnie z MSSF 5. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż nie zakwalifikowała ona udziałów jako przeznaczone do zbycia.

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 2017 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2017 roku:

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

W celu ustalenia wpływu na sprawozdanie finansowe nowego MSSF 9 Grupa przeprowadziła analizę posiadanych instrumentów finansowych, w wyniku której stwierdzono, iż potencjalny wpływ na sprawozdanie finansowe może mieć jedynie zmiana w zakresie szacunku ryzyka utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług.

Grupa dokonała analizy struktury należności z tytułu dostaw i usług na koniec każdego kwartału 2017 roku według kategorii należności.

Przeciętna struktura należności brutto z tytułu dostaw i usług w 2017 roku kształtowała się następująco:

88% należności ze sprzedaży lokali mieszkalnych

1% należności z najmu nieruchomości komercyjnych

11% pozostałe należności z tytułu dostaw i usług

Należności ze sprzedaży lokali nie są zagrożone, gdyż znajdują się na rachunkach powierniczych, zatem w stosunku do nich nie zachodzi ryzyko utraty wartości.

Po dokonaniu analizy dotychczasowej polityki dokonywania odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz szacowania ryzyka utraty wartości według rozwiązań, które będą obowiązywać od 1 stycznia 2018 roku Grupa stwierdza, iż wartościowy wpływ nowego MSSF 9 na sprawozdanie finansowe Grupy nie będzie istotny.

- Nowy MSSF 15 „Revenue from Contracts with Customers”

Nowy standard zastąpi dotychczasowe MSR 11 i MSR 18 zapewniając jeden spójny model ujmowania przychodów. Nowy 5-stopniowy model uzależniać będzie ujęcie przychodu od uzyskania przez klienta kontroli nad dobrem lub usługą. Ponadto standard wprowadza dodatkowe wymogi ujawniania informacji oraz wskazówki dotyczące kilku szczegółowych kwestii. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

W celu ustalenia wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe nowego MSSF 15 Grupa przeprowadziła analizę umów z klientami w zakresie rozpoznawania przychodów według nowego, 5-etapowego modelu.

Szczególną uwagę zwrócono na umowy dotyczące głównego źródła przychodów jakim jest sprzedaż mieszkań i lokali. W wyniku przeprowadzonych analiz nie zidentyfikowano w żadnym ze źródeł przychodów różnic w zakresie ujmowania i wyceny przychodów pomiędzy stosowanymi do tej pory rozwiązaniami, a tymi, które będą obowiązywać od 1 stycznia 2018 roku na podstawie nowego MSSF 15, zatem standard ten nie będzie miał wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiana MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Obowiązujące do tej pory zasady regulujące rozliczenie utraty kontroli nad jednostką zależną przewidywały, że ujmuje się na ten moment zysk lub stratę. Z kolei zasady stosowania metody praw własności mówiły, że wynik transakcji z podmiotami wycenianymi metodą praw własności ujmuje się tylko do wysokości udziału pozostałych udziałowców tych podmiotów.

W sytuacji, gdy jednostka dominująca sprzedaje lub wnosi aportem udziały w spółce zależnej do podmiotu wycenianego MPW w taki sposób, iż traci nad nią kontrolę, wyżej przytoczone regulacje byłyby ze sobą sprzeczne. Zmiana MSSF 10 i MSR 28 likwiduje tę kolizję następująco:

- jeżeli jednostka, nad którą utracono kontrolę stanowi przedsiębiorstwo (biznes), wynik na transakcji ujmowany jest w całości,
- jeżeli jednostka, nad którą utracono kontrolę nie stanowi przedsiębiorstwa, wynik ujmowany jest tylko do wysokości udziału innych inwestorów.

Wejście w życie tej zmiany zostało wstrzymane.

- Nowy MSSF 16 „Leasing”

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

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

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

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

- 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.

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

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

- Zmiana MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”

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

- korygowanie zmienności powodowanej przez MSSF 9 dla niektórych aktywów poprzez odrębną pozycję w sprawozdaniu z wyniku i innych dochodów całkowitych,
- zwolnienie ze stosowania MSSF 9 do czasu wejścia w życie nowego standardu dotyczącego ubezpieczeń (lub roku 2021).

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

Zmiany obowiązują w momencie zastosowania MSSF 9.

- Zmiany MSSF 1 i MSR 28 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2014-2016”. Poprawki do standardów obejmują:

- MSSF 1: usunięto niektóre krótkoterminowe zwolnienia, które stosowano przy przejściu na MSSF ze względu na to, że dotyczyły okresów, które już minęły i ich zastosowanie już nie było możliwe. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, gdyż jest już ono sporządzane wg MSSF.
- MSR 28: doprecyzowano, że w sytuacjach, gdy MSR 28 dopuszcza wycenę inwestycji albo metodą praw własności albo w wartości godziwej (przez organizacje zarządzające kapitałem wysokiego ryzyka, fundusze wzajemne itd. lub udziały w jednostkach inwestycyjnych) wyboru tego można dokonać odrębnie dla każdej z takich inwestycji. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż nie ma ona możliwości wyboru metody wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach do wartości godziwej.

Zmiany wejdą w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku.

- Zmiana MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”

Zmiana doprecyzowuje zasady, wedle których nieruchomość jest przeklasyfikowywana do lub z kategorii nieruchomości inwestycyjnych z lub do środków trwałych bądź zapasów.

Przed wszystkim zmiana klasyfikacji następuje, gdy zmieni się sposób użytkowania i zmiana ta musi być udowodniona. Standard wprost mówi, że zmiana intencji zarządu sama w sobie nie jest wystarczająca. Zmianę standardu należy zastosować do wszystkich zmian w użytkowaniu, które nastąpią po wejściu w życie zmiany do standardu oraz do wszystkich nieruchomości inwestycyjnych posiadanych na dzień wejścia w życie zmiany standardu.

Grupa szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

- Nowa KIMSF 22 „Transakcje walutowe i zaliczki”

Interpretacja określa, jaki kurs należy stosować w przypadku sprzedaży lub zakupu w walucie obcej, które poprzedzone są otrzymaniem lub uiszczeniem zaliczki w tej walucie. Zgodnie z nową interpretacją zaliczkę na dzień jej zapłaty należy ująć po kursie na ten dzień. Następnie w momencie ujęcia w rachunku zysków i strat przychodu osiąganego w walucie lub kosztu lub zakupionego składnika aktywów należy je ująć po kursie z dnia ujęcia zaliczki, a nie po kursie z dnia, gdy został ujęty przychód lub koszt lub składnik aktywów.

Grupa szacuje, że nowa interpretacja nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe. Interpretacja obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

- **Nowa KIMSF 23 „Uncertainty over Income Tax Treatments”**
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. Grupa 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.

Grupa szacuje, że nowa interpretacja nie będzie miała 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.

- **Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”**
Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.
Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi działalności ubezpieczeniowej. (należy zmienić, jeśli jest inaczej) Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

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

3. Stosowane zasady rachunkowości

3.1. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

3.2. Podstawa sporządzenia

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

3.3. Prezentacja sprawozdań finansowych

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

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

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

3.4. Segmenty operacyjne

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

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

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

3.5. Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

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

Wyłączeniu z obowiązku konsolidacji mogą podlegać spółki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Spółka zależna jest również wyłączona z konsolidacji, jeżeli została nabyta i jest posiadana wyłącznie z zamiarem jej odsprzedaży w bliskiej przyszłości. Inwestycje w spółkach zależnych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmuje się zgodnie z MSSF 5.

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną. Na dzień 31 grudnia 2017 roku nie dokonano wyłączeń spółek z konsolidacji.

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

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłączają się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

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

Do 1 stycznia 2010 roku nadwyżka strat przypadających na akcjonariuszy mniejszościowych ponad wartość udziałów mniejszości, obciążała Spółkę dominującą. Zgodnie ze znowelizowanym MSR 27 Grupa nie dokonywała retrospektywnego przekształcenia dokonanej alokacji strat, stąd zyski spółek zależnych, osiągnięte w okresach późniejszych, rozliczone będą w pierwszej kolejności na Spółkę dominującą do momentu pokrycia strat uprzednio przyjętych od mniejszości.

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

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

3.6. Połączenia jednostek gospodarczych

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7. Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

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

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

3.8. 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.

3.9. 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).

3.10. Wartości niematerialne

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

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

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane, lecz corocznie są poddawane testom na utratę wartości. Posiadane przez Grupę wartości niematerialne o nieokreślonym okresie



użytkowania obejmują Znak Towarowy „ATAL” oraz ujętą w pozostałych wartościach niematerialnych Wartość firmy powstałą w związku z rozliczeniem aportu Przedsiębiorstwa ATAL Zbigniew Jurosek do ATAL S.A. Przyjmuje się, iż wartości te będą wykorzystywane przez cały okres funkcjonowania Jednostki Dominującej.

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

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

3.11. 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:

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

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

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

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

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

3.12. Aktywa w leasingu

Umowy leasingu finansowego, na mocy której następuje przeniesienie na Grupę 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 Grupy. W sytuacji jednak, gdy brak jest wystarczającej pewności, że Grupa 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 Grupa staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

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

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

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

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

Aktywa finansowe

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa 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 Grupa 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 Grupa ujmuje notowane obligacje nieutrzymywane do terminów wymagalności oraz akcje spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone. Aktywa te w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazywane są w pozycji „Pozostałych aktywów finansowych”.

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

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

Zobowiązania finansowe

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

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

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

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

3.16. Zapasy

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

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

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

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

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

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

3.17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

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

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

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

3.18. Kapitał własny

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

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

Pozostałe kapitały obejmują:

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

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych (również te przekazane na kapitał uchwałami akcjonariuszy) 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 Grupa zalicza odprawy emerytalne i rentowe.

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

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

Odprawy emerytalne i rentowe

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

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

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

Grupa nie tworzy odrębnego funduszu gromadzącego wpłaty na przyszłe świadczenia.

3.20. Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

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

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

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

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego

z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

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

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF 3. Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego w nocie nr 33.

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

3.21. Rozliczenia międzyokresowe

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

3.22. Przychody ze sprzedaży

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

Usługi świadczone przez Grupę 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:

- Grupa 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 Grupa uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz
- koszty poniesione oraz te, które zostaną poniesione w związku z transakcją, można wycenić w wiarygodny sposób.

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

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

Świadczenie usług (najem nieruchomości)

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

Odsetki i dywidendy

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

3.23. Koszty operacyjne

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

3.24. 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 sytuacja może być uzależnione od subiektywnej oceny danego zdarzenia

na tle ogólnych i nieprecyzyjnych zapisów w prawie podatkowych. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu podatkowego.

3.25. Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

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

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 dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31 grudnia 2016 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w nocie nr 4.

Odpisy aktualizujące wartość należności

Grupa przyjęła następujące zasady dla dokonania odpisów aktualizujących należności handlowych:

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

Rezerwy

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

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

3.26. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

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

4. Rzeczowe aktywa trwałe

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	723	4 164	3 042	-	12 194
Zwiększenia	41	372	59	952	242	285	1 951
Nabycie	-	4	59	952	242	285	1 542
Inne	41	368	-	-	-	-	409
Zmniejszenia	63	569	67	404	417	-	1 520
Zbycie	63	569	61	404	242	-	1 339
Inne	-	-	6	-	175	-	181
Wartość brutto na koniec okresu	179	3 867	715	4 712	2 867	285	12 625
Wartość umorzenia na początek okresu	-	500	523	1 854	1 837	-	4 714
amortyzacja za okres	1	138	45	776	392	-	1 352
zmniejszenia	-	35	46	374	378	-	833
Wartość umorzenia na koniec okresu	1	603	522	2 256	1 851	-	5 233
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	1	603	522	2 256	1 851	-	5 233
Wartość netto na koniec okresu	178	3 264	193	2 456	1 016	285	7 392

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	za okres: od 01.01.2016 do 31.12.2016					
	Grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki i budowle	Maszyny i Urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	155	3 970	709	3 870	2 773	11 477
Zwiększenia	54	592	48	300	329	1 323
<i>nabycie</i>	54	592	48	300	329	1 323
<i>inne</i>	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	8	498	34	6	60	606
<i>zbycie</i>	-	410	30	6	20	466
<i>inne</i>	8	88	4	-	40	140
Wartość brutto na koniec okresu	201	4 064	723	4 164	3 042	12 194
Wartość umorzenia na początek okresu	-	409	503	1 140	1 479	3 531
amortyzacja za okres	-	133	47	720	399	1 299
zmniejszenia	-	42	27	6	41	116
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	500	523	1 854	1 837	4 714
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	500	523	1 854	1 837	4 714
Wartość netto na koniec okresu	201	3 564	200	2 310	1 205	7 480

Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2017 roku rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 4 124 tys. zł (2016 rok: 3 996 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy.

5. Nieruchomości inwestycyjne

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	01.01.2017	01.01.2016
	31.12.2017	31.12.2016
Wartość brutto na początek okresu	83 067	83 073
Zwiększenia	2 339	174
<i>nabycie</i>	384	107
<i>przeszacowania do wartości godziwej</i>	1 955	67
Zmniejszenia	549	180
<i>przeszacowania do wartości godziwej</i>	549	180
Przemieszczenia wewnętrzne(+/-)	-13 603	-
Wartość brutto na koniec okresu	71 254	83 067
Wartość netto na koniec okresu	71 254	83 067

Jednostka Dominująca podjęła decyzję o zmianie sposobu użytkowania jednej z posiadanych nieruchomości inwestycyjnych poprzez jej przeniesienie do zapasów. Inwestycja budowlana będzie realizowana w dwóch etapach. W zakresie pierwszego etapu na dzień 30 września 2017 roku zostały spełnione przesłanki określone w paragrafach 57b i 58 MSR 40, gdyż rozpoczęto proces dostosowywania nieruchomości. W szczególności zostały skutecznie wypowiedziane umowy najmu, został przygotowany projekt budowlany oraz uzyskano pozwolenie na rozbiórkę dotychczasowych obiektów i budowę nowych, które zostaną przeznaczone do sprzedaży. Na dzień 30 września 2017 roku została dokonana wycena całej nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej przez niezależnego rzeczoznawcę. Wyceny dokonano zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowej opracowanym przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Do wyceny nieruchomości zastosowano podejścia: porównawcze, metody korygowania ceny średniej (dla nieruchomości gruntowych) oraz

podejścia porównawczego, metody porównywania parami (dla nieruchomości gruntowej zabudowanej). Na dzień zmiany sposobu użytkowania część nieruchomości inwestycyjnej, na której będzie realizowany pierwszy etap inwestycji została przeniesiona do zapasów w wartości godziwej równej 13 603 tys. zł.

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

PRZYCHODY I KOSZTY DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	01.01.2017	01.01.2016
	31.12.2017	31.12.2016
Przychody z opłat czynszowych	10 000	10 589
Pozostałe przychody	3	15
Przychody razem	10 003	10 604
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych oddanych w najem, w tym:		
koszty napraw i konserwacji	3 946	5 399
Koszty razem	3 946	5 399

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Wartość godziwa wszystkich pozostałych nieruchomości inwestycyjnych została ustalona na podstawie wycen niezależnych rzeczoznawców sporządzonych na 31 grudnia 2017 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 2017 roku nieruchomości inwestycyjne o wartości bilansowej 71 254 tys. zł (2016 rok: 83 067 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy.

6. Wartości niematerialne

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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	za okres: od 01.01.2017 do 31.12.2017			Razem
	Nabyte wartości niematerialne			
	Patenty, znaki firmowe	Licencje i programy komputerowe	Wartość firmy	
Wartość brutto na początek okresu	6 551	451	56 508	63 510
Zwiększenia	-	23	-	23
<i>nabycie</i>	-	23	-	23
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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	za okres: od 01.01.2016 do 31.12.2016			
	Nabyte wartości niematerialne			Razem
	Patenty, znaki firmowe	Licencje i programy komputerowe	Wartość firmy	
Wartość brutto na początek okresu	6 551	377	56 508	63 436
Zwiększenia	-	74	-	74
<i>nabycie</i>	-	74	-	74
Zmniejszenia	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	6 551	451	56 508	63 510
Wartość umorzenia na początek okresu	-	363	-	363
amortyzacja za okres	-	55	-	55
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	418	-	418
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	418	-	418
Wartość netto na koniec okresu	6 551	33	56 508	63 092

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

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

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

Test został sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 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 2018-2022,
- stopa dyskontowa:
 - stopa zwrotu wolna od ryzyka na poziomie rentowności obligacji wyemitowanych przez Skarb Państwa na poziomie 3,30%,
 - stała premia za ryzyko związane z inwestowaniem w aktywa obarczone ryzykiem (6,06%),
 - 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 0,83 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 1,31,
 - dodatkowa premia za ryzyko (5,00%), jednocześnie od 2020 roku ujęto 3,00% premii za ryzyko prognoz;
- wartość rezydualna została oszacowana na podstawie średniej wartości przepływów pieniężnych w okresie 2018-2022.
W okresie rezydualnym założono wzrost nadwyżki finansowej na poziomie 1%.

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



Wartość użytkowa znaku towarowego ATAL określona metodą zysków ekonomicznych wynosi 180 670 tys. zł. Wartość bilansowa znaku towarowego ATAL to 6 551 000 zł i na dzień 31 grudnia 2017 roku nie stwierdzono utraty wartości.

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

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

Nazwa jednostki	WARTOŚĆ BILANSOWA WARTOŚCI FIRMY I WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH O NIEOKREŚLONYM OKRESIE UŻYTKOWANIA			
	Wartość bilansowa wartości firmy		Wartość bilansowa wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania – znak towarowy ATAL	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
ATAL S.A.	56 508	56 508	6 551	6 551
Razem	56 508	56 508	6 551	6 551

8. Połączenie jednostek gospodarczych

W dniu 31 maja 2017r. na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej nastąpiło połączenie ATAL S.A. z podmiotem zależnym, tj. ATAL Sp. z o.o. Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 §1 pkt. 1 ustawy z dnia 15.09.2000r. Kodeks spółek handlowych, a więc poprzez przeniesienie całego majątku ATAL Sp. z o.o. (spółka przejmowana) na ATAL S.A. W związku z tym, że ATAL S.A. pozostawała jedynym wspólnikiem spółki przejmowanej, połączenie zostało przeprowadzone bez podwyższenia kapitału zakładowego ATAL S.A. Spółka Przejmowana na przestrzeni minionych lat odpowiedzialna była za zarządzanie kluczowymi dla grupy kapitałowej wartościami niematerialnymi i prawnymi oraz realizację działań służących budowie wartości marki ATAL. Celem połączenia jest kontynuacja realizacji przyjętego kierunku integracji w ramach ATAL S.A. działalności prowadzonej przez grupę kapitałową, co wpłynie na uproszczenie struktury organizacyjnej grupy kapitałowej oraz obniżenie obciążeń finansowych związanych z utrzymaniem odrębnych podmiotów gospodarczych. Transakcja nie ma wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

9. Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe aktywa finansowe nie występują.

10. Należności i rozliczenia międzyokresowe

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	stan na dzień: 31.12.2017	stan na dzień: 31.12.2016
Pozostałe należności:	15 342	18 588
- część długoterminowa	151	8
- część krótkoterminowa	15 191	18 580
Rozliczenia międzyokresowe czynne:	500	600
- część długoterminowa	65	32
- część krótkoterminowa	435	568
RAZEM	15 842	19 188

Na pozostałe należności i rozliczenia międzyokresowe nie utworzono odpisów aktualizujących.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku w pozostałych należnościach krótkoterminowych należności z tytułu podatków

wynoszą 11 645 tys. zł (2016 rok: 11 021 tys. zł).

11. Zapasy

ZAPASY	stan na dzień: 31.12.2017				
	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Wycena według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	185	1 198 296	144 147	1 012	1 343 640
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na początek okresu	3	-	288	1 424	1 715
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów z nabycia spółki	-	-	-	-	-
Kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących zapasy ujęte jako pomniejszenie tych odpisów w okresie	11	-	61	412	484
Kwoty odpisów aktualizujących wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	143	-	309	-	452
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na koniec okresu	135	-	536	1 012	1 683
<i>Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie</i>	-	-	617 681	522	618 203
Wartość bilansowa zapasów	50	1 198 296	143 611	-	1 341 957
<i>Wartość zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań</i>	-	249 511	-	-	249 511
<i>w tym część długoterminowa</i>	-	241 212	-	-	241 212

ZAPASY	stan na dzień: 31.12.2016				
	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Wycena według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	246	1 006 448	125 745	1 514	1 133 953
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na początek okresu	-	-	800	1 794	2 594
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów z nabycia spółki	-	-	-	-	-
Kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących zapasy ujęte jako pomniejszenie tych odpisów w okresie	-	-	669	370	1 039
Kwoty odpisów aktualizujących wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	3	-	157	-	160
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na koniec okresu	3	-	288	1 424	1 715
<i>Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie</i>	-	-	367 059	2 919	369 978
Wartość bilansowa zapasów	243	1 006 448	125 457	90	1 132 238
<i>Wartość zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań</i>	-	598 105	-	-	598 105
<i>w tym część długoterminowa</i>	-	423 506	-	-	423 506

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	31.12.2017	31.12.2016
Należności z tytułu dostaw od jednostek pozostałych	13 375	7 973
Razem należności	13 375	7 973
Odpisy na należności z tyt. dostaw	1 412	977
Należności z tyt. dostaw netto	11 963	6 996

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Stan na początek okresu	977	2 092
Zwiększenia	502	664
Wykorzystanie	14	684
Zmniejszenia	53	1 095
Stan na koniec okresu	1 412	977

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW ROBÓT I USŁUG	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
	31.12.2017		31.12.2016	
terminowe	1 635	-	1 522	-
Przeterminowane do 3 m-cy	5 343	119	2 241	21
Przeterminowane od 3 do 6 m-cy	1 039	76	462	14
Przeterminowane powyżej 6 m-cy do 12 m-cy	3 999	307	751	31
Przeterminowane powyżej 1 roku	1 359	910	2 997	911
Razem	13 375	1 412	7 973	977

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	stan na dzień: 31.12.2017	stan na dzień: 31.12.2016
Środki pieniężne w banku i w kasie	42 596	40 439
Lokaty krótkoterminowe	87 295	48 149
Inne	135 954	98 875
Razem, w tym:	265 845	187 463
<i>-środki pieniężne w banku i w kasie, które nie są dostępne do użytku przez grupę</i>	135 954	98 875

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY WYKAZANE W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Środki pieniężne w banku i w kasie	42 596	40 439
Lokaty krótkoterminowe	87 295	48 149
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
Inne	135 954	98 875
Razem	265 845	187 463

INNE KOREKTY PRZEPŁYWÓW Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Przeszacowanie wartości nieruchomości inwestycyjnych	-1 406	113
Koszty emisji akcji	-	-
Zapłata przejętych odsetek	-	-
Inne	-70	232
Razem	-1 476	345



Kwota niewykorzystanych limitów kredytowych dostępnych dla potrzeb przyszłej działalności operacyjnej wynosi: na dzień 31 grudnia 2017 roku 99 000 tys. zł w rachunkach bieżących i liniach kredytowych oraz 124 500 tys. zł w rachunkach kredytowych (na dzień 31 2016 roku 73 221 tys. zł w rachunkach bieżących i liniach 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 31.12.2016	Przepływ		Zmiany bezgotówkowe					Stan na 31.12.2017
		Splata	Zaciągnięcie	Przejęcie	Nowy leasing	Zmiana kursów walut	Naliczenie odsetek	Reklasyfikacja	
Długoterminowe									
Kredyty, pożyczki	80 497	-63 300	12 500	-		-1 695	1 377	-12 423	16 956
Inne instrumenty dłużne	217 661	-29 000	200 300	-5 000		-	1 285	-159 342	225 904
Leasing finansowy	843	-	-	-	952	-	-	-1 007	788
Aktywa zabezpieczające kredyty	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe									
Kredyty, pożyczki	172 300	-255 293	143 900	-		-	-	12 423	73 330
Inne instrumenty dłużne	44 359	-42 000	-	-		-	547	159 342	162 248
Leasing finansowy	597	-926	-	-		-	-	1 007	678
Aktywa zabezpieczające kredyty	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RAZEM	516 257	390 519	356 700	-5 000	952	-1 695	3 209	0	479 904

14. Kapitał podstawowy

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>					5,00		

Akcjonariusze :	ilość akcji w sztukach	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Juroszek Investments Sp. z o.o.	32 214 610	83,21%	33 714 610	83,84%
ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.*	2 014 741	5,20%	2 014 741	5,01%
Pozostali	4 485 259	11,59%	4 485 259	11,15%
	38 714 610	100,00%	40 214 610	100,00%

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

KAPITAŁ PODSTAWOWY							
stan na dzień: 31.12.2016							
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji w sztukach	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej w tysiącach złotych	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
Akcje serii A	uprzywilejowane	Uprzywilejowane co do ilości głosów: 1 akcja = 2 głosy	brak	1 500 000	7 500	22.08.2006	22.08.2006
Akcje serii B	zwykłe	brak	brak	13 604 600	68 023	30.11.2006	30.11.2006
Akcje serii C	zwykłe	brak	brak	17 110 000	85 550	22.06.2011	22.06.2011
Akcje serii D	zwykłe	brak	brak	10	0	30.05.2014	30.05.2014
Akcje serii E	zwykłe	brak	brak	6 500 000	32 500	23.06.2015	15.06.2015
Liczba akcji , razem				38 714 610	193 573		
Kapitał zakładowy , razem				193 573			
<i>Wartość nominalna jednej akcji wynosi</i>					5,00		



Akcjonariusze :	ilość akcji w sztukach	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Juroszek Investments Sp. z o.o.	32 214 610	83,21%	33 714 610	83,84%
ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.*	2 014 741	5,20%	2 014 741	5,01%
Pozostali	4 485 259	11,59%	4 485 259	11,15%
	38 714 610	100,00%	40 214 610	100,00%

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

LICZBA AKCJI SKŁADAJĄCYCH SIĘ NA KAPITAŁ PODSTAWOWY	stan na dzień: 31.12.2017	stan na dzień: 31.12.2016
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	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
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: 31.12.2017	stan na dzień: 31.12.2016
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 01.01.2017 do 31.12.2017			
	Kapitał zapasowy	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny świadczeń emerytalnych	Razem
Saldo na początek okresu	274 939	44	-7	274 976
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach(po przekształceniu)	274 939	44	-7	274 976
Podział zysku	52 432	-	-	52 432
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	-	-	-3	-3
Inne	-	-	-	-
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	1	1
Saldo na koniec okresu	327 371	44	-9	327 406

	za okres: od 01.01.2016 do 31.12.2016			
	Kapitał zapasowy	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny świadczeń emerytalnych	Razem
Saldo na początek okresu	245 623	44	-3	245 664
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach(po przekształceniu)	245 623	44	-3	245 664
Podział zysku	29 316	-	-	29 316
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	-	-	-4	-4
Inne	-	-	-	-
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	-	-
Saldo na koniec okresu	274 939	44	-7	274 976

16. Rezerwy

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
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			
za okres: od 01.01.2016 do 31.12.2016			
	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Pozostałe rezerwy	Razem
Wartość na początek okresu, w tym:	462	1 576	2 038
<i>Krótkoterminowe na początek okresu</i>	130	1 576	1 706
<i>Długoterminowe na początek okresu</i>	332	-	332
Zwiększenia	1 975	730	2 705
Utworzone w okresie i zwiększenie istniejących	1 975	730	2 705
Zmniejszenia	3	57	60
Wykorzystane w ciągu roku	-	6	6
Rozwiązane ale niewykorzystane	3	51	54
Wartość na koniec okresu w tym:	2 434	2 249	4 683
<i>Krótkoterminowe na koniec okresu</i>	495	2 249	2 744
<i>Długoterminowe na koniec okresu</i>	1 939	-	1 939

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

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: 31.12.2017								
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 ⁽³⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-12-31	21 000	zł	21 000	20 928	20 928	0
mBank S.A./BRE ⁽⁴⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2019-06-28	19 000	zł	2 000	1 906	0	1 906
mBank S.A./BRE ⁽⁵⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-12-31	15 000	zł	7 000	6 932	6 932	0
mBank S.A./BRE ⁽⁶⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-12-31	20 000	zł	14 000	13 919	13 919	0
mBank S.A./BRE ⁽⁷⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-07-25	20 000	zł	0	0	0	0
mBank S.A./BRE ⁽⁸⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2019-03-29	25 000	zł	13 500	13 450	13 450	0
PKO BP S.A. ⁽⁹⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2019-09-30	16 000	zł	2 000	1 953	0	1 953
PKO BP S.A. ⁽¹⁰⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2019-12-31	29 000	zł	0	0	0	0
PKO BP S.A. ⁽¹¹⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-12-31	20 000	zł	10 000	9 961	9 961	0
PKO BP S.A. ⁽¹²⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-09-30	16 000	zł	6 000	5 968	5 968	0
PKO BP S.A. ⁽¹³⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-04-27	30 000	zł	0	0	0	0
PKO BP S.A. z Construction ⁽¹⁴⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-04-27	10 000	Zł	0	0	0	0
Raiffeisen Bank Polska S.A. ⁽¹⁵⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2019-12-31	27 500	zł	8 500	8 392	0	8 392
Raiffeisen Bank Polska S.A. ⁽¹⁶⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-10-31	5 000	zł	0	0	0	0
Razem					90 956	90 286	73 330	16 956

KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI stan na dzień: 31.12.2016								
Wyszczególnienie	Efektywna stopa procentowa	Termin spłaty	Kwota kredytu	Waluta	Kwota zobowiązania (nominalna)	Kwota zobowiązania (bilansowa)	część krótkoterminowa	część długoterminowa
ING Bank Śląski S.A. ⁽¹⁾	WIBOR 1M + MARŻA	zg. z harm.	5 000	zł	-	-	-	-
ING Bank Śląski S.A. ⁽¹⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2016-10-27	29 000	zł	679	679	679	-
mBank S.A./BRE) ⁽²⁾	LIBOR 1M + MARŻA	2021-02-28	6 000	CHF	10 499	10 342	2 482	7 860
mBank S.A./BRE)	WIBOR 1M + MARŻA	2018-06-29	14 000	zł	14 000	13 930	4 477	9 453
mBank S.A./BRE)	WIBOR 1M + MARŻA	2018-06-29	19 000	zł	10 000	9 908	8 917	991
mBank S.A./BRE)	WIBOR 1M + MARŻA	2018-06-29	34 000	zł	17 500	17 326	-	17 326
mBank S.A./BRE)	WIBOR 1M + MARŻA	2017-06-30	22 500	zł	19 500	19 441	19 441	-
mBank S.A./BRE)	WIBOR 1M + MARŻA	2018-06-29	25 000	zł	9 000	8 886	8 886	-
mBank S.A./BRE) ⁽⁸⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2019-03-29	25 000	zł	4 000	3 936	-	3 936
mBank S.A./BRE)	WIBOR 1M + MARŻA	2018-09-28	20 000	zł	2 000	1 949	-	1 949
mBank S.A./BRE)	WIBOR 1M + MARŻA	2017-07-26	10 000	zł	-	-	-	-
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2018-06-30	39 000	zł	16 000	15 915	15 915	-
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2017-12-31	29 000	zł	24 000	23 952	23 952	-
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2017-09-30	20 000	zł	16 000	15 973	15 973	-
PKO BP S.A.	WIBOR 1M+ MARŻA	2016-08-21	20 000	zł	-	-	-	-
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2018-03-30	16 000	zł	6 400	6 361	6 361	-
PKO BP S.A.	WIBOR 1M+MARŻA	2018-06-30	35 000	zł	14 000	13 917	13 917	-
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2018-09-30	31 000	zł	15 500	15 433	4 979	10 454
PKO BP S.A. ⁽¹⁸⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-12-31	20 000	zł	6 000	5 939	-	5 939
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2018-06-30	16 000	zł	4 800	4 759	-	4 759
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2018-12-31	40 000	zł	8 000	7 896	-	7 896
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2018-09-30	14 000	zł	-	-	-	-
PKO BP S.A. ⁽²²⁾	WIBOR 1M + MARŻA	2018-09-30	16 000	zł	-	-	-	-
PKO BP S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2018-04-27	10 000	zł	-	-	-	-
Raiffeisen Bank Polska S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2017-12-31	29 500	zł	26 500	26 411	26 411	-
Raiffeisen Bank Polska S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2018-09-28	22 500	zł	10 000	9 934	-	9 934
Śląski Bank Spółdzielczy SILESIA.	WIBOR 1M + MARŻA	2017-11-13	20 000	zł	20 000	19 910	19 910	-
Razem					254 378	252 797	172 300	80 497

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

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

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

1. Kaucja w wysokości 3.000.000,-zł zdeponowanej na rachunku prowadzonym w Banku przez Pana Zbigniewa Juroszka zamieszkałego w Cieszynie, ul. Otwarta 9.
2. Kaucja w wysokości 6.000.000,-zł zdeponowanej na rachunku prowadzonym w Banku przez Pana Zbigniewa Juroszka zamieszkałego w Cieszynie, ul. Otwarta 9.
3. Kaucja w wysokości 1.000.000,-zł zdeponowanej na rachunku prowadzonym w Banku przez Pana Zbigniewa Juroszka zamieszkałego w Cieszynie, ul. Otwarta 9.
4. Hipoteka umowna do kwoty 29.000.000,-zł na przysługującym Klientowi prawie wieczystego użytkownika 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.
5. Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego w pkt. 4.
6. Niepotwierdzona warunkowa cesja wierzytelności przysługujących Klientowi od najemców z tytułu umów najmu pomieszczeń zlokalizowanych w Katowicach przy ul. Porcelanowej.
7. Hipoteka umowna do kwoty 8.700.000,-zł przysługującym ZJ-INVEST Sp. z o.o. prawie użytkownika gruntu(wraz z prawem własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość),położoną w Katowicach przy ul. Porcelanowej, objętej KW nr KA1K/00052204/1.
8. Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia określonego w pkt 7.
9. 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.
10. Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia określonego w pkt 9.
11. 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 umowna łączna do kwoty 13,3 mln zł na nieruchomości położonej w Cieszynie i we Wrocławiu.
2. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A..
3. Globalna cesja należności z umów najmu – Cieszyn i Wrocław.
4. Cesja wierzytelności z tytułu ubezpieczenia.

(3) Kredyt zaciągnięty w mBanku na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Warszawie pn.: „Nowy Targówek III”. Zabezpieczeniem jest:

1. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL SA wraz z deklaracją wekslową ATAL S.A. z dn.10.03.2017r.
2. Hipoteka umowna do kwoty 31.500.000,-zł na nieruchomości położonej w Warszawie objętej KW: nr WR3M/00495188/5 .
3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia do kwoty nie niższej niż kwota kredytu (z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych) najpóźniej do dnia 23.03.2017r.
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.

(4) 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.

(5) Kredyt zaciągnięty w mBanku na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Warszawie pn.: „Nowy Targówek IV”. Zabezpieczeniem jest:

1. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL SA wraz z deklaracją wekslową ATAL S.A.
2. Hipoteka umowna do kwoty 22,5 mln zł na nieruchomości położonej w Warszawie objętej KW nr WA3M/00495188/5.
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.

(6) Kredyt zaciągnięty w mBanku na finansowanie osiedla mieszkaniowego we Wrocławiu pn.: „Nowe Miasto Różanka I”. Zabezpieczeniem jest:

1. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL SA wraz z deklaracją wekslową ATAL S.A..
2. Hipoteka umowna do kwoty 30 mln zł na nieruchomości położonej we Wrocławiu objętej KW nr WR1K/00094015/3; WR1K/00142492/2; WR1K/00142493/9
3. Cesja wierzytelności z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych.
4. W trakcie procesu sprzedaży mieszkań Bank będzie wydawał zgody na dokonanie bezciążarowego wydzielenia sprzedawanych lokali pod warunkiem, że przeprowadzona weryfikacja potwierdzi, że Wartość Przyszłych Wpływów ze sprzedaży lokali, do kwoty zadłużenia z tytułu kredytu będzie pozostawała na poziomie minimum w wysokości 150%.
W przypadku braku zachowania w/w warunku Kredytobiorca na wezwanie Banku niezwłocznie dokona przyspieszenia spłat.

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

1. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL SA wraz z deklaracją wekslową ATAL S.A..
2. Hipoteka umowna do kwoty 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. Na żądanie banku kredytobiorca dokona zabezpieczenia w innej zaakceptowanej przez Bank formie.



(8) Kredyt zaciągnięty w mBanku na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Gdańsku pn.: „Nowa GROBLA”. Zabezpieczeniem jest:

1. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL SA wraz z deklaracją wekslową ATAL S.A..
2. Hipoteka umowna do kwoty 37,5 mln zł na nieruchomości położonej w Gdańsku objętej KW nr GD1G/00056717/9.
3. Cesja wierzytelności z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych.
4. W trakcie procesu sprzedaży mieszkań Bank będzie wydawał zgody na dokonanie bezzwrotnego wydzielenia sprzedawanych lokali pod warunkiem, że przeprowadzona weryfikacja potwierdzi, że Wartość Przyszłych Wpływów ze sprzedaży lokali, do kwoty zadłużenia z tytułu kredytu będzie pozostawała na poziomie minimum w wysokości 150%. W przypadku braku zachowania w/w warunku Kredytobiorca na wezwanie Banku niezwłocznie dokona przyspieszenia spłat.

(9) Kredyt zaciągnięty w 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, na nieruchomości objętej KW nr KA1K/00135766/4.
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.

(10) 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 SA.
5. Sądowy zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku bieżącym i wyodrębnionych wpływów.

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

1. Hipoteka do kwoty 30 mln zł na nieruchomości położonej w Warszawie, objętej KW WA3M/00136406/6.
2. Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia (pierwsze – ubezpieczenie budowy, po zakończeniu - z ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych) .
3. Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
4. Umowne prawo potrącenia wierzytelności z tytułu kredytu z wszystkich rachunków w PKO BP SA.
5. Niepotwierdzony globalny przelew wierzytelności z umów sprzedaży.
6. Sądowy zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku bieżącym oraz wyodrębnionych wpływów.

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

1. Hipoteka do kwoty 24 mln zł na nieruchomości położonej w Krakowie, objętej KW KR1P/00201335/1.
2. Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia (pierwsze – ubezpieczenie budowy, po zakończeniu - z ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych) .
3. Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
4. Umowne prawo potrącenia wierzytelności z tytułu kredytu z wszystkich rachunków w PKO BP SA.
5. Sądowy zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku bieżącym oraz wyodrębnionych wpływów.

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

1. Hipoteka umowna do kwoty: 45 000 000,00 zł, na nieruchomościach, położonych w Krakowie do których przysługuje Kredytobiorcy: a)prawa własności - działka nr 166/15 o pow.991 m2 objęta KW nr: KR1P/00033706/4 oraz b) prawo użytkowania wieczystego: działki nr: 8, 9/13, 9/16, i 9/19 o pow.25 687 m2 objęta KW nr KR1P/00240794/1, dla działki nr 330/6, 330/22,330,23, 330,34, 330/36, 330/37, 330/38, 330/40, 330/41, 330/42 i 330/43 o łącznej pow.19 609m2 objętej Kw nr: KR1P/00345688/1, dla działki nr: 271/2 o pow.156m2 objętej Kw nr KR1P/00348836/5, dla działki nr: 330/9, 330/10, 330/11, 330/12, 330/13, 330/19 i 330/20 o pow. 1 327m2 objęte Kw nr KR1P/00365388/7 lub innych nieruchomościach zaakceptowanych przez PKO BP SA.
2. Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
3. Klauzula potrącenia wierzytelności z rachunków Kredytobiorcy prowadzonych przez PKO BP SA.
4. Sądowy zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na rachunku bieżącym prowadzonym w PKO BP SA..

(14) Kredyt zaciągnięty przez Atal Construction sp. z o.o. w PKO BP S.A. na finansowanie na finansowanie bieżącej działalności. Zabezpieczeniem jest:

1. Poręczenie na zasadach ogólnych Prezesa Zarządu Zbigniewa Juroszka do wartości 150% kwoty kredytu.
2. Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
3. Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu Kredytu z rachunku bieżącego i innych rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w PKO BP S.A.
4. Sądowy zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku bieżącym.

(15) 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 41.250.000,-zł na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Pomorskiej , będącej własnością Kredytobiorcy, dla której Sad Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia 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.

(16) Kredyt zaciągnięty w Raiffeisen Bank Polska SA na finansowanie bieżącej działalności. Zabezpieczeniem jest:

1. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków Kredytobiorcy w Banku.
2. Hipoteka łączna do kwoty 7,5 mln zł na nieruchomości położonej w Łodzi, objętej KW nr LD1M/00014839/5, KW nr LD1M/00144516/5, KW nr LD1M/00320274/4
3. Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Kredytobiorcę.
4. Cicha cesja należności z umów sprzedaży lokali.

18. Pozostałe zobowiązania finansowe

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO				
PRZYSZŁE MINIMALNE OPŁATY LEASINGOWE ORAZ WARTOŚĆ BIEŻĄCA MINIMALNYCH OPŁAT LEASINGOWYCH NETTO				
	stan na dzień: 31.12.2017		stan na dzień: 31.12.2016	
	Minimalne opłaty	Wartość bieżąca minimalnych opłat	Minimalne opłaty	Wartość bieżąca minimalnych opłat
w okresie do 1 roku	714	678	633	597
w okresie od 1 roku do 5 lat	809	788	867	843
Razem	1 523	1 466	1 500	1 440

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 skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie ujęto żadnych kosztów z tytułu warunkowych opłat leasingowych oraz nie występują opłaty subleasingowe, ponieważ aktywa użytkowane są wyłącznie przez Grupę.

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE			
Długoterminowe	Termin realizacji	stan na dzień: 31.12.2017	stan na dzień: 31.12.2016
	Oferta prywatna		
Obligacje seria O ⁽¹⁾	2018-05-18	-	39 824
Obligacje seria P ⁽²⁾	2019-05-17	39 887	39 860
Obligacje seria R	2018-07-07	-	9 140
Obligacje seria S ⁽³⁾	2018-07-11	-	4 264
Obligacje seria T	2018-10-14	-	5 035
Obligacje seria U ⁽⁴⁾	2018-10-13	-	19 637
Obligacje seria W ⁽⁵⁾	2018-12-14	-	59 682
Obligacje seria Z ⁽⁶⁾	2018-12-22	-	35 034
Obligacje seria AA ⁽⁷⁾	2019-01-29	4 632	-
Obligacje seria AB ⁽⁸⁾	2019-03-28	39 849	-
Obligacje seria AC ⁽⁹⁾	2019-05-17	55 075	-
Obligacje seria AE ⁽¹⁰⁾	2019-08-20	6 879	-
Obligacje seria AF ⁽¹¹⁾	2019-10-02	79 582	-
Razem		225 904	212 476



Krótkoterminowe	Termin realizacji	stan na dzień: 31.12.2017	stan na dzień: 31.12.2016
	Oferta prywatna		
Obligacje seria H	2017-10-12	-	10 489
Obligacje seria I	2017-11-10	-	10 458
Obligacje seria K	2017-11-12	-	7 318
Obligacje seria L	2017-12-21	-	15 618
Obligacje seria O ⁽¹⁾	2017-05-18	40 138	180
Obligacje seria P ⁽²⁾	2017-05-17	202	198
Obligacje seria S ⁽³⁾	2018-07-11	4 398	-
Obligacje seria U ⁽⁴⁾	2018-10-13	20 259	-
Obligacje seria W ⁽⁵⁾	2017-06-14	59 922	98
Obligacje seria Z ⁽⁶⁾	2018-12-22	36 255	-
Obligacje seria AB ⁽⁸⁾	2019-03-28	382	-
Obligacje seria AF ⁽¹¹⁾	2019-10-02	692	-
	Razem	162 248	44 359

- (1) Obligacje dwuletnie serii O wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 2,00%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem ATL0518
- (2) 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 ATL0519
- (3) Obligacje dwuletnie serii S wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (4) Obligacje dwuletnie serii U wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (5) Obligacje dwuletnie serii W wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,90%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem ATL1218
- (6) Obligacje dwuletnie serii Z wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez akcjonariusza Zbigniewa Juroszek. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,50%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (7) 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.
- (8) 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
- (9) 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.
- (10) Obligacje dwuletnie serii AE 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.



(11) 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.

19. Pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	stan na dzień: 31.12.2017	stan na dzień: 31.12.2016
Pozostałe zobowiązania:	2 916	2 518
- część długoterminowa	-	-
- część krótkoterminowa	2 916	2 518
Rozliczenia międzyokresowe bierne:	-	-
- część długoterminowa	-	-
- część krótkoterminowa	-	-
Razem, w tym:	2 916	2 518
- część długoterminowa	-	-
- część krótkoterminowa	2 916	2 518

20. Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, ROBÓT I USŁUG	stan na dzień: 31.12.2017	stan na dzień: 31.12.2016
Zobowiązania z tytułu dostaw od jednostek pozostałych	72 744	62 546
- część długoterminowa	14 285	10 296
- część krótkoterminowa	58 459	52 250
Razem	72 744	62 546

21. Otrzymane zaliczki na dostawy

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZALICZEK			
stan na dzień: 31.12.2017			
	Wartość bilansowa na początek okresu	Wartość nominalna na koniec okresu	Wartość bilansowa na koniec okresu
Razem	239 286	398 152	396 065
- w tym część długoterminowa	8 009	33 359	31 272
- w tym część krótkoterminowa	231 277	364 793	364 793

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

22. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW		
	Działalność kontynuowana	
	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Przychody ze sprzedaży produktów	851 953	489 435
Przychody ze sprzedaży usług	13 638	14 493
Przychody ze sprzedaży towarów	204	2 912
RAZEM	865 795	506 840

23. Koszty rodzajowe

KOSZTY RODZAJOWE	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Amortyzacja środków trwałych	1 352	1 299
Amortyzacja wartości niematerialnych	37	55
Koszty świadczeń pracowniczych	16 997	13 559
Zużycie surowców i materiałów	102 468	122 924
Koszty usług obcych	509 448	479 430
Koszty podatków i opłat	6 747	8 060
Pozostałe koszty	5 085	5 029
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	4 118	-238 710
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-366	-424
Wartość sprzedanych towarów	522	2 919
RAZEM	646 408	394 141
Koszty sprzedaży	14 419	12 224
Koszty ogólnego zarządu	13 786	11 939
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	618 203	369 978
RAZEM	646 408	394 141

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Koszty wynagrodzeń	13 970	11 359
Koszty ubezpieczeń społecznych	2 695	2 200
Inne świadczenia	332	-
RAZEM	16 997	13 559

24. Pozostałe przychody i koszty

POZOSTAŁE PRZYCHODY	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	31	-
Odwroćenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości należności	504	1 059
Odwroćenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości zapasów	-	394
Rozwiązanie innych rezerw	452	617
Zysk na okazjonalnym nabyciu	-	-
Zwrot kosztów sądowych	-	-
Refundacje odszkodowania	-	-
Otrzymane darowizny kary odszkodowania	174	339
Przeszacowanie wartości nieruchomości	1 955	67
Sprzedaż infrastruktury	543	808
Pozostałe	1 898	1 806
RAZEM	5 557	5 090



POZOSTAŁE KOSZTY	01.01.2017	01.01.2016
	31.12.2017	31.12.2016
Strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	84
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości należności	519	654
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości zapasów	84	3
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych	549	181
Rezerwa na przewidywane straty	-	-
Rezerwy na koszty	1 567	1 293
Koszty postępowania sądowego	15	-
Szkody i odszkodowania, kary	192	53
Darowizny	6	36
Koszt sprzedanego majątku	-	-
Pozostałe	15	715
RAZEM	2 947	3 019

25. Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2017	01.01.2016
	31.12.2017	31.12.2016
Przychody z tytułu odsetek	1 879	724
Zyski z tytułu różnic kursowych	1 207	-
Naliczone odsetki od należności	64	54
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	2 151	3 588
Pozostałe	-	157
Tantiemy	-	-
Dywidendy	-	-
RAZEM	5 301	4 523

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2017	01.01.2016
	31.12.2017	31.12.2016
Koszty odsetek, w tym dotyczące:	9 540	4 810
kredytów bankowych	2 197	2 017
pożyczek	-	-
obligacji	6 892	2 689
innych zobowiązań	451	104
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	51	48
Straty z tytułu różnic kursowych	-	496
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	1 274	4 268
Pozostałe	9	628
RAZEM	10 874	10 250

26. Podatek dochodowy

GŁÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Bieżący podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	25 022	14 272
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	25 022	14 272
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
Odroczony podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	11 675	1 643
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące powstania i odwracania się różnic przejściowych	11 675	1 643
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat, w tym:	36 697	15 915
- przypisane działalności kontynuowanej	36 697	15 915
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	1	-
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące zysków i strat aktuarialnych z tytułu rezerw na odpisy emerytalne	1	-
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	36 698	15 915

GŁÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W ZESTAWIENIU ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Odroczony podatek dochodowy	1	-
- aktualizacja wyceny aktywów	1	-
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym	1	-

UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO PRZED OPODATKOWANIEM Z PODATKIEM DOCHODOWYM WYKAZANYM W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej	216 424	109 043
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności spółek osobowych	16 907	22 601
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej stanowiący podstawę rozliczenia podatku dochodowego	199 517	86 442
Stawka podatkowa (w%)	19%	19%
Obciążenie podatkowe według zastosowanej stawki podatkowej	37 908	16 424
Zmiana zasad opodatkowania	-	-
Podatki odroczone nie utworzone w latach ubiegłych	-	-
Rozliczona strata ze spółki jawnej	-580	-612
Zmiana kwalifikacji różnicy przejściowej na trwałą	-	-
Koszty i przychody trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodu i przychodów podatkowych	-631	103
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	36 697	15 915
Efektywna stawka podatkowa	18,39%	18,41%

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Pozostałe całkowite dochody	
	stan na dzień: 31.12.2017	stan na dzień: 31.12.2016	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego						
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	4 880	6 711	- 1 831	470	-	-
Różnica w wycenie projektów deweloperskich	13 088	1 191	11 897	-636	-	-
Różnica dotycząca wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-	-	-	-
Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji	-	-	-	-14	-	-
Przychody przyszłych okresów	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	5	20	-15	-39	-	-
Rezerwa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 973	7 922	10 051	-219	-	-

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Pozostałe całkowite dochody	
	stan na dzień: 31.12.2017	stan na dzień: 31.12.2016	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego						
Różnica w wycenie zapasów	-	-	-	-	-	-
Różnica dotycząca wartości niematerialnych i prawnych	9 448	12 021	-2 573	-2 241	-	-
Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji	734	90	644	90	-	-
Odpisy aktualizujące należności	209	125	84	-83	-	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	294	316	-22	-160	-	-
Rezerwy na koszty	1 405	882	523	502	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	149	122	27	21	1	-
Różnice kursowe	166	473	-307	9	-	-
Strata podatkowa do rozliczenia	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
Aktywa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 405	14 029	-1 624	-1 862	1	-



27. Zysk przypadający na jedną akcję

SKONSOLIDOWANY ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Skonsolidowany zysk netto za okres sprawozdawczy przypadający na:	179 727	93 128
Akcjonariuszy Jednostki Dominującej	171 192	89 442
Udziały niedające kontroli	8 535	3 686
Skonsolidowany zysk netto akcjonariuszy zwykłych Jednostki Dominującej (podstawowy)		
Wyszczególnienie	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana
Skonsolidowany zysk/strata netto za okres sprawozdawczy akcjonariuszy Jednostki Dominującej	171 192	89 442
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		
	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
<i>w tysiącach akcji</i>		
Średnioważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	38 715	38 715
Skonsolidowany zysk netto podstawowy na 1 akcję		
	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	4,42	2,31
na działalności kontynuowanej	4,42	2,31
Skonsolidowany zysk netto akcjonariuszy zwykłych Jednostki Dominującej (rozwodniony)		
	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana
Skonsolidowany zysk/strata netto Akcjonariuszy zwykłych Jednostki Dominującej (rozwodniony)	171 192	89 442
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)		
	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
<i>w tysiącach akcji</i>		
Średnioważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu (rozwodniona)	38 715	38 715
Skonsolidowany zysk netto rozwodniony na 1 akcję		
	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	4,42	2,31
na działalności kontynuowanej	4,42	2,31

28. Dywidendy

W dniu 24 kwietnia 2017 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie ATAL S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za rok 2016 w wysokości 64 976 456,90 zł. (słownie: sześćdziesiąt cztery miliony dziewięćset siedemdziesiąt sześć tysięcy czterysta pięćdziesiąt sześć złotych i dziewięćdziesiąt groszy), tj. 1,68 zł. (słownie: jeden złoty i sześćdziesiąt osiem groszy) na jedną akcję. Dywidendą objęte były akcje spółki wszystkich emisji. Dzień



dywidendy został ustalony na 2 maja 2017 roku, a data wypłaty dywidendy ustalona została na 18 maja 2017 roku (raport bieżący nr 18/2017). Dywidenda została wypłacona zgodnie z podjętą uchwałą. Ponadto wypłacono dywidendy w spółkach zależnych:

- w Spółce zależnej ATAL Construction Sp. z o.o. w dniu 19 maja 2017 roku podjęta została uchwała o podziale zysku netto za rok 2016 i przeznaczeniu go w całości na wypłatę dywidendy. Dywidenda w wysokości 25 213 tys. zł została wypłacona jednemu udziałowcowi jakim jest podmiot dominujący ATAL S.A. Ponadto w spółce tej w dniu 19 października 2017 roku podjęta została uchwała o wypłacie zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2017 w wysokości 5 000 tys. zł. Wypłata została dokonana w dniu 24 października 2017 roku.
- w Spółce zależnej JP Construct Sp. z o.o. S.K. wypłacono dywidendy za okres 1 styczeń 2017 do 31 grudnia 2017 w kwocie 2 076 tys. zł.– całość przypada na udziałowców nie posiadających kontroli.

29. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

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

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

- segment działalności deweloperskiej
- segment usług najmu
- segment sprzedaży tkanin

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

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

SEGMENTY OPERACYJNE	Działalność kontynuowana			
	Działalność deweloperska	Działalność - usługi najmu	Działalność - sprzedaż tkanin	Działalność ogółem
Rok zakończony 31 grudnia 2017				
Przychody ze sprzedaży segmentu sprawozdawczego razem	855 588	10 003	204	865 795
w tym:				
- przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	855 588	10 003	204	865 795
- przychody uzyskiwane z tytułu transakcji z innymi segmentami operacyjnymi tej samej jednostki				
Zysk/strata z działalności operacyjnej segmentu sprawozdawczego	216 307	6 057	-367	221 997
Stan na dzień 31 grudnia 2017				
Aktywa segmentu sprawozdawczego	1 717 881	71 562	293	1 789 736
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	1 000 301	1 141	26	1 001 468



SEGMENTY OPERACYJNE	Działalność kontynuowana			
	Działalność deweloperska	Działalność - usługi najmu	Działalność - sprzedaż tkanin	Działalność ogółem
Rok zakończony 31 grudnia 2016				
Przychody ze sprzedaży segmentu sprawozdawczego razem	495 901	10 604	335	506 840
w tym:				
- przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	495 901	10 604	335	506 840
- przychody uzyskiwane z tytułu transakcji z innymi segmentami operacyjnymi tej samej jednostki				
Zysk/strata z działalności operacyjnej segmentu sprawozdawczego	109 866	5 205	-301	114 770
Stan na dzień 31 grudnia 2016				
Aktywa segmentu sprawozdawczego	1 429 877	83 376	300	1 513 553
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	837 232	711	14	837 957

Grupa prócz podstawowej działalności jaką jest działalność deweloperska prowadzi również działalność w zakresie usług najmu nieruchomości komercyjnych. Ponadto objęta w 2013 roku Spółka zależna ATAL – Construction Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży tkanin.

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

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW		
	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Produkty		
- Mieszkania	851 953	489 435
Przychody ze sprzedaży produktów	851 953	489 435
Usługi		
- Najem nieruchomości komercyjnych	10 003	10 604
- Pozostałe	3 635	3 889
Przychody ze sprzedaży usług	13 638	14 493
Towary i materiały		
- Grunty i mieszkania	-	2 577
- Tkaniny	204	335
Przychody ze sprzedaży towarów	204	2 912
RAZEM	865 795	506 840

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

30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI				
Strony transakcji	01.01.2017 31.12.2017		stan na dzień: 31.12.2017	
	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki dominującej	5	-	-	84 364
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	-	320	-	36 255
Pozostałe podmioty z udziałem kluczowych członków kierownictwa	860	282	1	6 879
Razem	865	602	1	127 498

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI				
Strony transakcji	01.01.2016 31.12.2016		stan na dzień: 31.12.2016	
	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki dominujące	5	-	-	23 901
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	1 629	370	-	71 598
Pozostałe podmioty z udziałem kluczowych członków kierownictwa	593	315	1	21 525
Razem	2 227	685	1	117 024

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.

Pomiędzy podmiotami powiązаныmi występują następujące rodzaje transakcji:

- usługi prowadzenie ksiąg, usługi administracyjne, usługi wynajmu majątku oraz usługi wynajmu powierzchni na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej świadczone przez ATAL S.A. na rzecz spółek Grupy Kapitałowej,
- usługi budowlane świadczone przez JP Construct Sp. z o.o. S.K. oraz ZJ Invest Sp. z o.o. S.K. na rzecz ATAL S.A. oraz na rzecz ATAL-Construction Sp. z o.o.
- usługi generalnego wykonawstwa świadczone przez ATAL-Construction Sp. z o.o. na rzecz ATAL S.A.,

Zakupy od kluczowych członków kadry kierowniczej dotyczą usług obsługi budów świadczonych na rzecz spółek prowadzących roboty budowlane. Zobowiązania wobec kluczowych członków kadry kierowniczej to zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji.

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

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

Ponadto w ramach Grupy spółki emitowały i obejmowały 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 K objęte uprzednio przez spółkę spółka z udziałem kluczowych członków kierownictw to jest spółka ZJ-INVEST Sp. z o.o. oraz serii R i T objęte uprzednio przez spółkę z udziałem kluczowych członków kierownictwa to jest spółkę STAR-TYP-SPORT Zakłady Wzajemne Sp. z o.o. Wszystkie obligacje wykupiono wraz z należnymi odsetkami z tego tytułu. Ponadto Spółka wyemitowała obligacje dwuletnie serii AD, które zostały objęte przez spółkę z udziałem kluczowych członków kierownictwa to jest spółkę STAR-TYP-SPORT Zakłady Wzajemne Sp. z o.o.. Obligacje oprocentowane były wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie były zabezpieczone. Obligacje zostały wykupione przed terminem wykupu w dniu 22 grudnia 2017 roku.

Nie istnieją ograniczenia w zdolności jednostek zależnych do przekazywania funduszy jednostce dominującej w postaci dywidend w środkach pieniężnych lub do spłaty pożyczek lub zaliczek.

W roku 2017 spółki zależne wypłacały dywidendy opisane w notcie nr 28.

WYNAGRODZENIA KLUCZOWYCH CZŁONKÓW KADRY KIEROWNICZEJ	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej	130	96
- Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu	130	96
- Mateusz Juroszek - Wiceprezes Zarządu	0	0
Wynagrodzenia Zarządów Spółek Zależnych	14	14
- Zbigniew Juroszek - Prezes ATAL Construction Sp. z o.o.	0	0
- Urszula Juroszek - Wiceprezes ATAL Construction Sp. z o.o.	14	14
Razem wynagrodzenia Zarządu w Grupie ATAL	144	110
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej	66	66
- Grzegorz Minczanowski	18	18
- Piotr Gawłowski	12	12
- Krzysztof Ciołek	12	12
- Wiesław Smaza	12	12
- Marcin Ciołek	n/d	5
- Elżbieta Spyra	12	7

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

Ponadto Panu Zbigniewowi Juroszek zostały wypłacone odsetki z tytułu objętych obligacji w kwocie 2 657 tys. zł za rok 2017 i 4 205 tys. zł za rok 2016.

31. Świadczenia pracownicze

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	stan na dzień:	stan na dzień:	stan na dzień:	stan na dzień:
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	933	755	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	928	729	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	692	558	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 553	2 042	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:				
Rezerwy na odprawy emerytalne	1	8	92	77
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	1	8	92	77
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	2 554	2 050	92	77

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

	stan na dzień: 31.12.2017	stan na dzień: 31.12.2016
Stopa dyskontowa	3,25%	3,50%
Przyszły wzrost wynagrodzeń	3,50%	3,50%

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

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

Spółki Grupy nie prowadzą programu akcji pracowniczych.

32. Instrumenty finansowe

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

Grupa nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

Grupa nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń.

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

32.1. Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym następuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. W związku z nieznaczącymi wahaniami stóp procentowych w poprzednich okresach oraz brakiem przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała

zabezpieczeń stóp procentowych uznając, że ryzyko stopy procentowej jest niewielkie. Niezależnie od obecnej sytuacji Grupa monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości. Poniżej została przedstawiona wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalne możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników. Wpływ na wynik przedstawiony jest przy założeniu, że koszty finansowe nie byłyby aktywowane do produkcji w toku. Analiza została sporządzona poprzez porównanie średniego poziomu poszczególnych instrumentów finansowych w danym okresie.

32.2. Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe wynika głównie z obsługi kredytów walutowych w franku szwajcarskim. W związku z systematyczną spłatą kredytów walutowych 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

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

Na dzień 31 grudnia 2016 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 6 996 tys. złotych, na dzień 31 grudnia 2015 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 2 704 tys. złotych. Analizę wymagalności należności z tytułu dostaw i usług przedstawiono w nocie nr 12.

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

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

32.4. Ryzyko związane z płynnością

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

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

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	293 150		107
Środki pieniężne	265 845	0,1%	80
Pozostałe aktywa finansowe	27 305	0,1%	27
Lokaty	-	0,1%	-
Zobowiązania finansowe	479 904		5 412
Kredyty bankowe i pożyczki	90 286	1%	1 977
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	1 466	1%	17
Pozostałe zobowiązania finansowe	388 152	1%	3 418

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI			
stan na dzień: 31.12.2016			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie w procentach	Wpływ na wynik finansowy brutto
Aktywa finansowe	213 047		75
Środki pieniężne	187 463	0,1%	50
Pozostałe aktywa finansowe	25 584	0,1%	25
Lokaty	-	0,1%	-
Zobowiązania finansowe	511 072		4 721
Kredyty bankowe i pożyczki	252 797	1%	2 746
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	1 440	1%	16
Pozostałe zobowiązania finansowe	256 835	1%	1 959

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			25
Środki pieniężne w EUR	26	10%	4
Środki pieniężne w USD	5	10%	1
Środki pieniężne w CHF	178	10%	19
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe w EUR	11	10%	1
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe w USD	0	10%	0
Zobowiązania finansowe			845
Kredyty w CHF	6 877	10%	845
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	-	10%	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe w EUR	0	10%	0

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO WALUTOWE - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI			
stan na dzień: 31.12.2016			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie kursu w procentach	Wpływ na wynik finansowy brutto
Aktywa finansowe	57		27
Środki pieniężne w EUR	17	10%	4
Środki pieniężne w USD	6	10%	0
Środki pieniężne w CHF	9	10%	19
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe w EUR	25	10%	4
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe w USD	0	10%	0
Zobowiązania finansowe	10 343		1 216
Kredyty w CHF	10 342	10%	1 214
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	-	10%	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe w EUR	0	10%	2

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

PiN – pożyczki i należności

DDS – aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

ZFwZK – zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

WARTOŚCI GODZIWE POSZCZEGÓLNYCH KATEGORII INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH					
	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa			Wartość godziwa
		stan na dzień: 31.12.2017	stan na dzień: 31.12.2016	stan na dzień: 31.12.2017	stan na dzień: 31.12.2016
Aktywa finansowe		293 150	213 047	293 150	213 047
Środki pieniężne	PiN	265 845	187 463	265 845	187 463
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	PiN	27 305	25 584	27 305	25 584
Lokaty	PiN	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe		952 079	815 422	952 079	815 422
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	ZFwZK	1 466	1 440	1 466	1 440
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZFwZK	472 175	304 350	472 175	304 350
Kredyty bankowe	ZFwZK	90 286	252 797	90 286	252 797
Pozostałe zobowiązania finansowe	ZFwZK	388 152	256 835	388 152	256 835

POZYCJE PRZYCHODÓW, KOSZTÓW, ZYSKÓW I STRAT UJĘTE W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH				
za okres: od 01.01.2017 do 31.12.2017				
	Kategoria zgodnie z MSR 39	Przychody/koszty z tytułu odsetek	Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących
Aktywa finansowe		1 051	-15	-449
Środki pieniężne	PiN	990	-15	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	PiN	61	-	-449
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	DDS	-	-	-
Zobowiązania finansowe		-7 826	1 222	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	ZFwZK	-51	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZFwZK	623	-7	-
Kredyty bankowe	ZFwZK	-2 167	1 229	-
Pożyczki otrzymane długoterminowe	ZFwZK	-	-	-
Obligacje	ZFwZK	-6 231	-	-

POZYCJE PRZYCHODÓW, KOSZTÓW, ZYSKÓW I STRAT UJĘTE W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH				
za okres: od 01.01.2016 do 31.12.2016				
	Kategoria zgodnie z MSR 39	Przychody/koszty z tytułu odsetek	Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących
Aktywa finansowe		693	-9	405
Środki pieniężne	PiN	631	-8	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	PiN	62	-1	405
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	DDS	-	-	-
Zobowiązania finansowe		-5 924	-487	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	ZFwZK	-49	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZFwZK	-921	-	-
Kredyty bankowe	ZFwZK	-2 183	-487	-
Pożyczki otrzymane długoterminowe	ZFwZK	-	-	-
Obligacje	ZFwZK	-2 771	-	-

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 5 640 tys. zł. Spółka oczekuje, że obowiązek odpowiedzialności solidarnej zostanie wypełniony przez stronę trzecią i nie dojdzie do wypływu środków. W związku z powyższym nie utworzono z tego tytułu rezerwy.
- 2) W dniu 5 czerwca 2014 roku przeciwko Spółce został wniesiony pozew o zapłatę wynagrodzenia w wysokości 8 610 tys. zł z tytułu przeniesienia autorskich praw majątkowych do projektu budowlanego zespołu mieszkaniowego „Francuska Park” w Katowicach. Sprawa zawisła przed Sądem Okręgowym w Katowicach Wydział XIV Gospodarczy.

W dniu 30 grudnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Katowicach Wydział XIV Gospodarczy oddalił powództwo. Wyrok jest nieprawomocny. Od wyroku została wniesiona do sądu drugiej instancji apelacja.

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

W dniu 7 czerwca 2017 roku strony zawarły Ugodę Pozasądową z podpisami notarialnie poświadczonymi, w której to bezwarunkowo i w pełni zrzekły się – w maksymalnym zakresie dopuszczalnym na mocy prawa wszelkich roszczeń. Ponadto Powód złożył do Sądu Apelacyjnego w Katowicach wniosek o cofnięcie pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia, w związku z czym oba roszczenia utraciły byt prawny.

- 3) Na zlecenie jednostki zależnej z Grupy bank wystawił gwarancję bankową na kwotę 425,7 tys. EURO tytułem zabezpieczenia terminowej zapłaty za dostawę urządzeń podwykonawcy. Gwarancja była ważna do dnia 31 stycznia 2018 roku. Gwarancja nie została wykorzystana.

34. Udział udziałów niekontrolujących w działaniach grupy i przepływy pieniężne

Nazwa jednostki zależnej	Okres sprawozdawczy zakończony dnia:	JP Construct Sp. z o.o. sk	ZJ Invest Sp. z o.o. SK	ATAL-SERVICES Sp. z o.o.	ATAL-Construction Sp. z o.o. SKA	ATAL-Construction Sp. z o.o.	ATAL S.A. Sp. z o.o.
główne miejsce prowadzenia działalności		Teren kraju - Wrocław, Kraków, Łódź, Warszawa	Teren kraju	Teren kraju	Teren kraju - Warszawa	Teren kraju - Cieszyn, Łódź, Katowice, Wrocław	Teren kraju
proporcja udziałów własnościowych posiadanych przez udziały niekontrolujące	31.12.2017	100%	100%	0%	0%	0%	n/d
	31.12.2016	100%	100%	n/d	n/d	0%	0%
proporcja praw głosów posiadanych przez udziały niekontrolujące	31.12.2017	100%	100%	0%	0%	0%	n/d
	31.12.2016	100%	100%	n/d	n/d	0%	0%
wynik finansowy przypisany udziałom niekontrolującym jednostki zależnej w trakcie okresu sprawozdawczego	31.12.2017	8 105	462	0	0	0	-32
	31.12.2016	3 663	0	0	0	0	22
łącznie udziały niekontrolujące jednostki zależnej na koniec okresu sprawozdawczego	31.12.2017	-6 445	-143	0	0	0	n/d
	31.12.2016	-12 330	-606	n/d	n/d	0	33
skrócone informacje finansowe na temat jednostki zależnej:							
1. dywidendy wypłacone udziałom niekontrolującym	31.12.2017	2 076	0	0	0	0	n/d
	31.12.2016	5 481	0	0	0	0	8
2. aktywa obrotowe	31.12.2017	2 300	94	0	12 884	70 336	n/d
	31.12.2016	2 949	85	n/d	n/d	80 892	5 180
3. aktywa trwałe	31.12.2017	432	0	0	0	63 405	n/d
	31.12.2016	450	0	n/d	n/d	71 402	33 770
4. zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2017	1 123	2	0	0	33 654	n/d
	31.12.2016	1 434	2	n/d	n/d	45 770	936
5. zobowiązania długoterminowe	31.12.2017	436	0	0	0	14 163	n/d
	31.12.2016	641	0	n/d	n/d	11 350	0
6. przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	31.12.2017	9 175	0	0	-21	376 033	n/d
	31.12.2016	17 353	0	n/d	n/d	462 815	4 181
7. wynik finansowy i całkowite dochody ogółem	31.12.2017	1 925	10	-7	-232	20 965	n/d
	31.12.2016	5 102	-25	n/d	n/d	25 249	2 268

35. Wynagrodzenia biegłego rewidenta

Wynagrodzenie za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, przeglądu sprawozdań jednostek zależnych na potrzeby konsolidacji za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku i sporządzenia raportu z przeglądu wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku wyniosło 54,5 tys. zł.

Wynagrodzenie za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, badania i przeglądu sprawozdań jednostek zależnych na potrzeby konsolidacji za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku, wyrażenia o nich opinii i sporządzenia raportu z badania wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku wyniosło 90,6 tys. zł.

36. Zarządzanie kapitałem

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

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

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

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

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

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

	31.12.2017	31.12.2016
Kapitał:		
Kapitał własny	788 268	675 596
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)	-	-
Kapitał	788 268	675 596
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	788 268	675 596
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	478 438	509 632
Leasing finansowy	1 466	1 440
Źródła finansowania ogółem	1 268 172	1 186 668
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,62	0,57
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	221 997	114 770
Amortyzacja	1 389	1 354
EBITDA	223 386	116 124
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	478 438	509 632
Leasing finansowy	1 466	1 440
Dług	479 904	511 072
Wskaźnik długu do EBITDA	2,15	4,40

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

37. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

- 1) Grupa zakupiła nowe grunty pod kolejne inwestycje na kwotę 27 969 tys. zł.
- 2) Jednostka dominująca podpisała nowe umowy kredytowe na finansowanie kolejnych inwestycji na łączną kwotę 10 mln zł, a mianowicie:
 - kredyt w wysokości 10 mln zł zaciągnięty w Raiffeisen Bank Polska SA na finansowanie bieżącej działalności
- 3) Jednostka dominująca spłaciła przed terminem następujące kredyty:
 - W dniu 2 marca 2018 roku spłacone zostało zobowiązanie w wysokości 10 mln zł z tytułu kredytu zaciągniętego w banku PKO BP S.A. na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Warszawie pod nazwą Atal Marina IV. Kwota była wymagalna w terminie 30.09.2018.
- 4) Jednostka dominująca wyemitowała w drodze oferty prywatnej kolejne obligacje:
 - Obligacje dwuletnie serii AG o wartości 22 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) Jednostka dominująca wykupiła przed terminem następujące obligacje:
 - Obligacje serii Z skierowanych do Pana Zbigniewa Juroszek – Prezesa Zarządu ATAL S.A.. Ostateczny termin wykupu Obligacji zgodnie z warunkami emisji przypadają na dzień 21 grudnia 2018 roku (raport bieżący nr 2/2018)
- 6) Jednostka dominująca podpisała nowe umowy leasingu jako leasingobiorca na łączną wartość 149 tys. zł.
- 7) W dniu 20 lutego 2018 roku Zarząd Jednostki Dominującej 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. objęło 80% udziałów. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółka nie została zarejestrowana
- 8) 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
 - Podatku CIT za lata 2013-2016

38. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według kursów obowiązujących na ostatni dzień okresu sprawozdawczego, a mianowicie: 31.12.2017 4,1709 zł/EUR, 31.12.2016 4,4240 zł/EUR
- poszczególne pozycje Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływu środków pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym, a mianowicie: 01.01 – 31.12.2017 4,2447 zł/EUR, 01.01 – 31.12.2016 4,3757 zł/EUR



WYBRANE DANE FINANSOWE (tys. zł/EUR)	31.12.2017		31.12.2016	
	zł	EUR	zł	EUR
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów				
I. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	865 795	203 971	506 840	115 831
II. Zysk/strata z działalności operacyjnej	221 997	52 300	114 770	26 229
III. Zysk/strata brutto	216 424	50 987	109 043	24 920
IV. Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	179 727	42 342	93 128	21 283
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
V. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	198 073	46 664	-77 738	-17 766
VI. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	929	219	116	27
VII. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-120 620	-28 417	135 437	30 952
VIII. Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	78 382	18 466	57 815	13 213
	31.12.2017		31.12.2016	
	zł	EUR	zł	EUR
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej				
IX. AKTYWA RAZEM	1 789 736	429 101	1 513 553	342 123
X. Aktywa trwałe	154 345	37 005	167 708	37 909
XI. Aktywa obrotowe	1 635 391	392 095	1 345 845	304 215
XII. ZOBOWIĄZANIA	1 001 468	240 108	837 957	189 412
XIII. Zobowiązania długoterminowe	311 213	74 615	322 059	72 798
XIV. Zobowiązania krótkoterminowe	690 255	165 493	515 898	116 613
XV. Kapitał własny	788 268	188 992	675 596	152 712
XVI. Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	794 713	190 538	688 499	155 628
XVII. Kapitał podstawowy	193 573	46 410	193 573	43 755
Pozostałe dane				
XVII. Średnia ważona liczba akcji zwykłych	38 715,00		38 715,00	
XVIII. Skonsolidowany zysk netto podstawowy na 1 akcję (w zł/EUR)	4,42	1,04	2,31	0,53
XIX. Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)	38 715,00		38 715,00	
XX. Skonsolidowany zysk netto rozwodniony na 1 akcję (w zł/EUR)	4,42	1,04	2,31	0,53

39. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 19 marca 2018 roku.

Zbigniew Juroszek Mateusz Juroszek Mateusz Bromboszcz Aleksandra Michalska

Prezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Sporządzający sprawozdanie

Cieszyn, 19 marzec 2018 roku