

BUDUJEMY POWYŻEJ
OCZEKIWAŃ



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.
OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU**

Cieszyn, 19 listopad 2019 r.



SPIS TREŚCI

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	3
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	5
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	8
1. Informacje ogólne.....	8
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości.....	10
3. Znaczące zdarzenia i transakcje.....	15
4. Sezonowość działalności	17
5. Zysk na akcję	17
6. Segmenty operacyjne	18
7. Połączenia jednostek gospodarczych	20
8. Wartości niematerialne.....	20
9. Rzeczowe aktywa trwałe.....	21
10. Wartość godziwa instrumentów finansowych.....	23
11. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	23
12. Kapitał podstawowy	23
13. Dywidendy.....	25
14. Emisja i wykup papierów wartościowych	26
15. Rezerwy	27
16. Zobowiązania warunkowe.....	27
17. Transakcje z jednostkami powiązаныmi.....	28
18. Zdarzenia po dniu bilansowym.....	29
19. Inne znaczące zmiany aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów	30
20. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	33
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – ATAL S.A.	34
1. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	34
2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	35
3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	36
4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	38
5. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	39
6. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	39
ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	40



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	stan na dzień: 30.09.2019	stan na dzień: 31.12.2018
Aktywa trwałe		138 798	145 980
Rzeczowe aktywa trwałe	9	7 116	6 578
Nieruchomości inwestycyjne		58 544	65 715
Wartości niematerialne	8	63 223	63 077
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		9 705	10 374
Długoterminowe pozostałe należności i rozliczenia międzyokresowe		210	236
Aktywa obrotowe		2 383 055	1 726 005
Zapasy	19.1	2 066 561	1 487 453
Należności z tytułu dostaw, robót i usług		6 238	16 637
Pozostałe należności krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe		36 600	28 044
Należności z tytułu podatku dochodowego		285	1 976
Pozostałe aktywa finansowe		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		273 371	191 895
- w tym środki na rachunkach powierniczych		119 485	162 654
AKTYWA RAZEM		2 521 853	1 871 985

PASYWA	Nota	stan na dzień: 30.09.2019	stan na dzień: 31.12.2018
Kapitał własny		743 516	857 267
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki dominującej		743 608	858 362
Kapitał podstawowy	12	193 573	193 573
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		106 549	106 549
Kapitały rezerwowe i zapasowe		354 806	354 435
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny		-15	-15
Zysk/strata z lat ubiegłych		20 236	3 115
Zysk/strata z roku bieżącego		68 459	200 705
Udziały niedające kontroli		-92	-1 095
ZOBOWIĄZANIA		1 778 337	1 014 718
Zobowiązania długoterminowe		891 425	391 595
Rezerwy	15	5 526	4 543
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19.4	15 451	20 689
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		114	114
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	19.5	38 471	15 437
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe		718 166	217 225
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług		17 029	16 715
Otrzymane zaliczki na dostawy	19.3	96 668	116 872
Zobowiązania krótkoterminowe		886 912	623 123
Rezerwy	15	4 020	3 791
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		3 226	2 994
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki,	19.5	61 297	9 435
Krótkoterminowa część długoterminowych kredytów bankowych i pożyczek	19.5	179 062	58 540
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe		148 440	224 193
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług		112 187	64 423
Otrzymane zaliczki na dostawy	19.3	368 719	224 735
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe		3 692	2 152
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		6 269	32 860
PASYWA RAZEM		2 521 853	1 871 985



SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY	Nota	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	19.2	418 730	878 487
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		304 349	640 071
Zysk/strata brutto ze sprzedaży		114 381	238 416
Koszty sprzedaży		10 384	10 973
Koszty ogólnego zarządu		14 125	11 576
Pozostałe przychody operacyjne		3 566	4 589
Pozostałe koszty operacyjne		2 398	2 842
Zysk/strata z działalności operacyjnej		91 040	217 614
Przychody finansowe		4 011	4 869
Koszty finansowe		7 240	9 261
Zysk/strata brutto		87 811	213 222
Podatek dochodowy		17 374	40 663
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej		70 437	172 559
Działalność zaniechana			
Zysk/strata za rok obrotowy na działalności zaniechanej			
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy		70 437	172 559
Zysk/ strata netto przypadający/a na:		70 437	172 559
<i>Akcjonariuszy jednostki dominującej</i>		68 459	166 720
<i>Udziały niedające kontroli</i>		1 978	5 839
Pozostałe dochody całkowite			
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych		-	-
Dochody całkowite razem		70 437	172 559
Dochody całkowite przypadające na:		70 437	172 559
<i>Akcjonariuszy jednostki dominującej</i>		68 459	166 720
<i>Udziały niedające kontroli</i>		1 978	5 839
Zysk / strata na jedną akcję w zł:			
Z działalności kontynuowanej			
<i>Podstawowy</i>		1,77	4,31
<i>Rozwodniony</i>		1,77	4,31
Z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
<i>Podstawowy</i>	5	1,77	4,31
<i>Rozwodniony</i>		1,77	4,31

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny ogółem		
	01.01.2019 30.09.2019	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny			Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego	Razem
Saldo na początek okresu przed przekształceniem			193 573	106 549	354 391	44	-15	203 820	858 362	-1 095	857 267
Zmiany zasad polityki rachunkowości			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne			-	-	-	-	-	-1 254	-1 254	-	-1 254
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)			193 573	106 549	354 391	44	-15	202 566	857 108	-1 095	856 013
Dochody całkowite razem			-	-	-	-	-	68 459	68 459	1 978	70 437
Zysk/ strata za rok obrotowy			-	-	-	-	-	68 459	68 459	1 978	70 437
Pozostałe zmiany w kapitale własnym			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji		12	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy		13	-	-	-	-	-	-181 959	-181 959	-975	-182 934
Podział wyniku finansowego			-	-	371	-	-	-371	-	-	-
Saldo na koniec okresu			193 573	106 549	354 762	44	-15	88 695	743 608	-92	743 516

za okres	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki dominującej								Udziały niedające kontroli	Kapitał własny ogółem	
	01.01.2018 30.09.2018	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego			Razem
Saldo na początek okresu przed przekształceniem			193 573	106 549	327 371	44	-9	167 182	794 710	-6 445	788 265
Zmiany zasad polityki rachunkowości			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)			193 573	106 549	327 371	44	-9	167 182	794 710	-6 445	788 265
Dochody całkowite razem			-	-	-	-	-	166 720	166 720	5 839	172 559
Zysk/ strata za rok obrotowy			-	-	-	-	-	166 720	166 720	5 839	172 559
Pozostałe zmiany w kapitale własnym			-	-	27 020	-	-	-164 070	-137 050	-541	-137 591
Emisja akcji		12	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy		13	-	-	-	-	-	-137 050	-137 050	-541	-137 591
Podział wyniku finansowego			-	-	27 020	-	-	-27 020	-	-	-
Saldo na koniec okresu			193 573	106 549	354 391	44	-9	169 832	824 380	-1 147	823 233



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

METODA POŚREDNIA	Nota	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ strata brutto		87 811	213 222
Korekty o pozycje:		-320 079	-106 658
Amortyzacja		1 462	1 123
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych		199	331
Koszty i przychody z tytułu odsetek		2 438	3 042
Zysk/ strata z tytułu działalności inwestycyjnej		90	72
Zmiana stanu rezerw		94	1 220
Zmiana stanu zapasów		- 452 374	- 1 880
Zmiana stanu należności i rozliczeń międzyokresowych czynnych		725	-33 712
Zmiana stanu zobowiązań i rozliczeń międzyokresowych biernych		173 919	-45 984
Zapłacony/ zwrócony podatek dochodowy		-46 562	-30 866
Inne korekty		-70	-4
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		-232 268	106 564
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych		15	263
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		11 326	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		-	55 000
Wpływy z tytułu odsetek		177	726
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-596	-698
Wydatki netto na nabycie podmiotów zależnych		-	-
Wydatki na nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych		-	-55 000
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne		-	2
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		10 922	293
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z kredytów i pożyczek		232 914	51 057
Wpływy netto z emisji akcji		-	-
Wpływy z emisji obligacji, weksli, bonów		447 000	126 300
Wykup dłużnych papierów wartościowych		- 140 650	-86 000
Spłata kredytów i pożyczek		-38 059	-55 143
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-719	-597
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom/udziałowcom posiadającym udziały niedające kontroli		-182 934	-137 591
Zapłacone odsetki		-14 730	-11 495
Inne wpływy/wydatki finansowe		-	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		302 822	-113 469
Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych		81 476	-6 612
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych na początek okresu		191 895	265 845
<i>Zyski/straty z tytułu różnic kursowych dotyczące wyceny środków pieniężnych, ekwiwalentów środków pieniężnych</i>			
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych na koniec okresu		273 371	259 233
<i>W tym o ograniczonej możliwości dysponowania</i>		119 612	161 906

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO 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 – 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 nocie nr 6 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 sprawozdaniem finansowym i porównywalne dane finansowe

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku. Danymi porównawczymi dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej są dane na dzień 31 grudnia 2018 roku.

1.7. Skład osobowy Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego organem uprawnionym do reprezentowania Spółki jest Zarząd w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 września 2019 roku wystąpiły następujące zmiany w składzie Zarządu: w dniu 24 lipca 2019 roku z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu ATAL SA zrezygnował Pan Mateusz Juroszek.



Organem nadzoru Spółki jest Rada Nadzorcza w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 września 2019 roku wystąpiły następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki: w dniu 20 sierpnia, w związku z rezygnacją Pana Grzegorza Minczanowskiego z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej (a równocześnie Przewodniczącego Rady Nadzorczej), w skład Rady Nadzorczej został powołany Pan Mateusz Juroszek, który to w dniu 21 sierpnia 2019 roku został wybrany na Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

1.8. Sprawozdanie finansowe zawierające dane łączne

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 września 2019 roku w skład przedsiębiorstwa Spółki nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe, dlatego Spółka nie sporządzała łącznego sprawozdania finansowego.

1.9. Śródroczne skrócone 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.

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

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Zakres działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale (bezpośrednio i pośrednio):	
			30.09.2019	31.12.2018
ATAL Construction Sp. z o.o.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Usługi budowlane, sprzedaż tkanin	100%	100%
JP Construct Sp. z o.o. S.K.	Al. Jerozolimskie 142A, Warszawa	Brak działalności operacyjnej	0%	0%
ZJ Invest Sp. z o.o. Sp.K	ul. Modlińska 61, Warszawa	Brak działalności operacyjnej	0%	0%
ATAL Services Sp. z o.o.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Brak działalności operacyjnej	100%	100%
ATAL Construction Sp. z o.o. Sp.K.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Budowa i sprzedaż nieruchomości	100%	100%
Temisto 9 Sp. z o.o.	ul. Piastowska 44, Kraków	Kupno i sprzedaż nieruchomości	100%	100%

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku oraz w okresach wcześniejszych Spółka posiadała udziały w spółce stowarzyszonej ATAL Development GmbH. Na dzień 30 września 2019 roku wysokość udziałów wynosiła 49%. Spółka nie została objęta konsolidacją, gdyż nie rozpoczęła jeszcze działalności operacyjnej.

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

1.10. Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 19 listopada 2019 roku.

2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2018.

Walutą sprawozdawczą niniejszego śródrocznego skróconego 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.

2.2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

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

2.3 Zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku z wyjątkiem opisanych poniżej zmian wynikających z wejścia w życie nowych standardów, interpretacji oraz zmian standardów.

- Nowy MSSF 16 „Leasing”

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

Znaczące zmiany dotyczą leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do korzystania ze składnika aktywów” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do korzystania z aktywów jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. W określonych sytuacjach wskazanych w standardzie zobowiązanie z tytułu leasingu podlega aktualizacji wyceny, której skutki co do zasady ujmowane są jako korekta wartości prawa do korzystania z aktywów.

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

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

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

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

Dla ww. umów/praw, Grupa jako leasingobiorca ujęła zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp

procentowych Grupy oraz ujęła składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu.

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

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

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

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

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

WPŁYW STANDARDU MSSF 16 NA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY

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

W wyniku przeprowadzonej analizy umów leasingowych, Zarząd Jednostki dominującej ocenił, że zastosowanie nowego standardu nie miało wpływu na prezentowane przez Grupę wyniki finansowe i nie było potrzeby korygowania bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2019 roku.

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

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

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

Wdrożenie MSSF 16 ma istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, ponieważ wpłynęło na wzrost sumy aktywów i zobowiązań, a tym samym na niektóre wskaźniki finansowe które odnoszą się do tych wielkości. Jednocześnie wdrożenie nowego standardu wpływa na wzrost kosztów amortyzacji i kosztów finansowych przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztu usług (czyli kosztów najmu

powierzchni biurowej prezentowanych dotychczas w kosztach sprzedaży i kosztach ogólnego zarządu) a co za tym idzie, poprawę EBITDA.

Wpływ zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 1 stycznia 2019 roku przedstawia poniższe zestawienie:

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

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

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

- **Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe”**
Zmiana polega na dopuszczeniu kwalifikowania do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie takich instrumentów, które w przypadku wcześniejszej spłaty powodują, że jednostka otrzyma kwotę mniejszą niż suma kapitału i naliczonych odsetek (tzw. ujemne wynagrodzenie). Zmiana standardu nie miała wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami.
- **Nowa KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”**
Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy” rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy. Kierownictwo powinno w pierwszej kolejności ocenić, czy jego interpretacja zostanie prawdopodobnie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. 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.

Nowa interpretacja miała wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, gdyż w jednostce dominującej są prowadzone kontrole podatkowe w zakresie prawidłowości stosowania prawa i rozliczenia podatku dochodowego za lata 2013 – 2016. Na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone protokoły z badania ksiąg za lata 2013 i 2014, w których organ podatkowy zakwestionował prawo do zaliczenia do kosztów uzyskania przychodu opłat licencyjnych za korzystanie ze znaku towarowego. Jednostka dominująca nie zgadza się ze stanowiskiem organu i złożyła zastrzeżenia do protokołu z badania ksiąg. Niemniej, ze względu na powstałą rozbieżność poglądów w temacie ujęcia podatkowego, Grupa zdecydowała się zastosować interpretację retrospektywnie z ujęciem skutków jako korekta bilansu otwarcia zysków zatrzymanych, bez korekty danych porównawczych. Efekt został ujęty jako obniżenie bilansu otwarcia zysków zatrzymanych o kwotę 1.254 tysięcy złotych.

- Zmiana MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”
Zmiana standardu uściśla, że do instrumentów finansowych innych, niż wyceniane metodą praw własności, w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach należy stosować MSSF 9 nawet jeśli instrumenty te stanowią element inwestycji netto w takiej jednostce. Nowy standard nie wpłynął na skonsolidowane sprawozdania finansowe, ponieważ Grupa nie posiada takich instrumentów finansowych.
- Zmiany MSR 12 „Podatek dochodowy”, MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”, MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” i MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”

Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2015 – 2017):

- MSR 12: Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.
- MSR 23: Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.
- MSSF 3: Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczania połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działalnościach.
- MSSF 11: Rada doprecyzowała, że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji, gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności.

Nowy standard nie wpłynął na skonsolidowane sprawozdania finansowe w sposób istotny, ponieważ:

- Grupa nie jest stroną transakcji będących przedmiotem zmiany MSR 12,
- wszystkie dostosowania składnika aktywów o istotnej wartości są finansowane przez Grupę ze środków pozyskiwanych z zewnątrz specjalnie w tym celu,
- Grupa nie prowadzi wspólnej działalności w rozumieniu MSSF 11.

- Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

Zgodnie z wprowadzoną zmianą jeśli składnik aktywów lub zobowiązanie netto z tytułu programu określonych świadczeń są ponownie wyceniane w wyniku zmian, ograniczenia lub rozliczenia, jednostka powinna:

- ustalić koszty bieżącego zatrudnienia i odsetki netto za okres po ponownej wycenie stosując założenia wykorzystane przy ponownej wycenie oraz
- określić odsetki netto za pozostały okres na podstawie przecenionego aktywa lub zobowiązania netto.

Nowy standard nie wpłynął na skonsolidowane sprawozdania finansowe, ponieważ nie oferuje pracownikom programów określonych świadczeń po okresie zatrudnienia.

2.4. Niepewność szacunków

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego 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 szacunkach i założeniach, które są znaczące dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok. Ponadto Grupa zaprezentowała w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wpływ dokonanych założeń Zarządu na szacunek rezerw (patrz nota nr 15).

2.5 Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów

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.

2.6 Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

W śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano zmian zasad rachunkowości wynikających ze zmian standardów i interpretacji obowiązujących od dnia 1 stycznia 2019 roku, które zostały opisane w nocie 2.3. Nie wystąpiły błędy wymagające korekty.

2.7 Zmiany zasad rachunkowości przewidywane na następne okresy

- Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”
Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.
- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”
Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach Konceptyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.
- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”
Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia (obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć dla których dzień przejęcia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później).
- Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF (obowiązujące w odniesieniu do okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).
- Zmiana MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie Unii Europejskiej do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14.

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

Zmiana dotyczy sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności)

Grupa jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową i wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

Według szacunków Grupy, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie będą miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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

3. Znaczące zdarzenia i transakcje

Grupa w okresie sprawozdawczym zakupiła grunty pod nowe inwestycje na wartość 77 581 tys. zł, co pozwoli na realizację kolejnych przedsięwzięć w nie zmienionym istotnie zakresie.

W okresie do 30 września 2019 roku Spółki Grupy podpisały aneksy do umów kredytowych i umowy kredytowe, a mianowicie:

- Aneks nr 1 z dnia 4 lutego 2019 roku podpisany przez Jednostkę dominującą z BGŻ BNP Paribas S.A. do umowy kredytowej nr CRD/53698/18 dotyczącej finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego w Łodzi pod nazwą „Pomorska Park etap III”, na mocy którego dostosowano postanowienia umowy kredytowej do umowy cesji należności z rachunku powierniczego.
- Aneks nr 1/2019 z dnia 4 lutego 2019 roku podpisany przez Jednostkę dominującą z mBank S.A. do umowy kredytowej nr 16/022/18/Z/OB dotyczącej finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Osiedle Warszawa etap II”, na mocy którego zmieniono wysokość raty kredytu, dostosowując ją do kwoty ostatecznie uruchomionego kredytu.
- Aneks nr 2/2019 z dnia 4 lutego 2019 roku podpisany przez Jednostkę dominującą z mBank S.A. do umowy kredytowej nr 16/064/17/Z/OB dotyczącej finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Osiedle Warszawa etap I”, na mocy którego zmieniono wysokość raty kredytu, dostosowując ją do kwoty ostatecznie uruchomionego kredytu.
- Aneks nr 9 z dnia 13 marca 2019 roku do umowy kredytu w rachunku bieżącym z dnia 21 sierpnia 2015 roku, zawarty pomiędzy ATAL S.A. a PKO BP S.A. na mocy którego zmieniono zabezpieczenie kredytu.
- Aneks nr 2/2019 z dnia 27 marca 2019 roku podpisany przez Jednostkę dominującą z mBank S.A. do umowy kredytowej nr 16/023/18/Z/OB dotyczącej finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Przystań Letnica etap I”, na mocy którego wydłużono okres wykorzystania kredytu do dnia 28 czerwca 2019 roku.
- Umowa kredytowa z BGŻ BNP Paribas S.A. nr CRD/53698/18 z dnia 11 stycznia 2019 roku podpisana przez Jednostkę dominującą na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego zlokalizowanego w Łodzi pod nazwą „Pomorska Park etap III” na kwotę 20 mln zł. Oprocentowanie ustalono wg zmiennej stawki WIBOR1M + marża. Uruchomienie następować będzie transzami. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 30 września 2020 roku.
- Umowa kredytowa z ŚBS „Silesia” nr 001/19/17 z dnia 8 marca 2019 roku podpisana przez Jednostkę dominującą na finansowanie bieżącej działalności Spółki na kwotę 15 mln zł. Oprocentowanie ustalono wg zmiennej stawki WIBOR3M + marża. Uruchomienie nastąpiło jednorazowo. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 29 stycznia 2021 roku.
- Umowa kredytowa z mBank S.A. nr 16/021/19/Z/OB z dnia 22 marca 2019 roku podpisana przez Jednostkę dominującą na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego zlokalizowanego w Poznaniu pod nazwą „Atal Warta Towers” na kwotę 51 mln zł. Oprocentowanie ustalono wg zmiennej stawki WIBOR1M + marża. Uruchomienie następować będzie transzami. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 marca 2022 roku.
- Umowa kredytowa z PKO BP S.A. nr 82 1020 2313 0000 3996 0163 8584 z dnia 27 marca 2019 roku podpisana przez Jednostkę dominującą na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego zlokalizowanego w Katowicach pod nazwą „Sokolska 30 Towers” na kwotę 50 mln zł. Oprocentowanie

ustalono wg zmiennej stawki WIBOR1M + marża. Uruchomienie następować będzie transzami. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2021 roku.

- Aneks nr 10 z dnia 25 kwietnia 2019 roku podpisany przez Jednostkę dominującą z PKO BP S.A. do umowy kredytu w rachunku bieżącym z dnia 21 sierpnia 2015 roku, na mocy którego wydłużono o kolejne 12 miesięcy okres udostępnienia (wykorzystania) kredytu.
- Umowa kredytowa z mBank S.A. nr 16/028/19/Z/OB z dnia 10 kwietnia 2019 roku podpisana przez Jednostkę dominującą na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego w Krakowie pod nazwą „Apartamenty Przybyszewskiego 64 Etap II” na kwotę 44 mln zł. Oprocentowanie ustalono wg zmiennej stawki WIBOR1M + marża. Uruchomienie następować będzie transzami. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 marca 2022 roku.
- Aneks nr 3 z dnia 25 kwietnia 2019r. podpisany przez Atal Construction sp. z o.o. z PKO BP S.A. do umowy kredytu w rachunku bieżącym z dnia 29 kwietnia 2016 roku, na mocy którego podwyższono kwotę dostępnego kredytu do 20 mln zł oraz wydłużono o kolejne 12 miesięcy okres udostępnienia (wykorzystania) kredytu.
- Umowa kredytowa z mBank S.A. nr 16/022/19/Z/OB z dnia 3 czerwca 2019 roku podpisana przez Jednostkę dominującą na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego zlokalizowanego w Warszawie pod nazwą „Nowa Grochowska” na kwotę 18,5 mln zł. Oprocentowanie ustalono wg zmiennej stawki WIBOR1M + marża. Uruchomienie następować będzie transzami. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 30 września 2020 roku.
- Aneks nr 18/2019 z dnia 11 czerwca 2019 r. podpisany przez Jednostkę dominującą z mBank S.A. do umowy kredytu w rachunku bieżącym nr 16/180/07/Z/VV, na mocy którego zmieniono zabezpieczenie w/w umowy.
- Umowa kredytowa z ING Bank Śląski S.A. nr 889/2019/00001676/00 z dnia 30 lipca 2019 roku podpisana przez Jednostkę dominującą na finansowanie bieżącej działalności Spółki na kwotę 25 mln zł. Oprocentowanie ustalono wg zmiennej stawki WIBOR1M + marża. Uruchomienie nastąpiło jednorazowo. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 27 grudnia 2019 roku.
- Aneks nr 19/2019 z dnia 9 lipca 2019 roku podpisany przez Jednostkę dominującą z mBank S.A. do umowy kredytu w rachunku bieżącym nr 16/180/07/Z/VV, na mocy którego wydłużono o kolejne 12 miesięcy okres udostępnienia (wykorzystania) kredytu.
- ING Bank Śląski SA wystawił w dniu 9 sierpnia 2019 roku na zlecenie ATAL S.A. gwarancję bankową w kwocie 157,5 tys. PLN ważną do 1 marca 2021 roku w ramach istniejącego sublimitu Umowy Wieloproduktowej na gwarancje.
- Aneks nr 1 z dnia 27 września 2019 roku podpisany przez Jednostkę dominującą z mBank S.A. do umowy kredytowej nr 16/022/19/Z/OB, na mocy którego wydłużono okres wykorzystania kredytu do dnia 31 grudnia 2019 roku.
- Aneks nr 5 z dnia 27 września 2019 roku podpisany przez Jednostkę dominującą z mBank S.A. do umowy kredytowej nr 16/023/18/Z/OB, na mocy którego zmniejszono wartość kredytu do 13,8 tys. zł.

W pierwszych trzech kwartałach 2019 roku Jednostka dominująca spłaciła przed terminem następujące kredyty:

- W dniu 31 stycznia 2019 roku spłacone zostało zobowiązanie w wysokości 6,5 mln zł z tytułu kredytu zaciągniętego w banku PKO BP S.A. na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego zlokalizowanego w Katowicach pod nazwą Francuska Park V. Kwota była wymagalna w terminie 30 września 2019 roku.
- W dniu 25 czerwca 2019 roku spłacona została ostatnia rata kredytu zaciągniętego w banku mBank S.A. na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego zlokalizowanego w Warszawie pod nazwą Osiedle Warszawa etap I w wysokości 6,5 mln zł. Kwota była wymagalna w terminie 28 czerwca 2019 roku.

W okresie do 30 września 2019 roku Jednostka dominująca otrzymała pożyczki, a mianowicie:

- W dniu 2 lipca 2019 roku otrzymano pożyczkę od podmiotu dominującego Juroszek Investments Sp. z o.o. w wysokości 28 mln zł. Oprocentowanie ustalono na stałym poziomie 3,6%. Termin spłaty pożyczki ustalono na 1 lipca 2021 roku.
- W dniu 11 lipca 2019 roku otrzymano pożyczkę od podmiotu dominującego Juroszek Investments Sp. z o.o. w wysokości 60 mln zł. Oprocentowanie ustalono na stałym poziomie 3,6%. Termin spłaty pożyczki ustalono na 10 lipca 2020 roku.



W dniu 25 kwietnia 2019 roku zmieniona została umowa spółki ATAL Development GmbH w zakresie zmiany siedziby Spółki na Berlin oraz podwyższenia kapitału zakładowego o 25 tys. EUR do łącznej wartości 50 tys. EUR. Udziały w podwyższonym kapitale objęli ATAL S.A. (5 tys. EUR) oraz Juroszek Investments Sp. z o.o. (20 tys., EUR). Zmieniona została również struktura udziałów. W wyniku zmiany ATAL S.A. jak i Juroszek Investments Sp. z o.o. posiadały po 50% udziałów.

W dniu 27 sierpnia 2019 roku zmieniona została umowa spółki ATAL Development GmbH w zakresie podwyższenia kapitału zakładowego o 5 tys. EUR do łącznej wartości 55 tys. EUR. Udziały w podwyższonym kapitale objął dotychczasowy udziałowiec Juroszek Investments Sp. z o.o. Zmieniona została również struktura udziałów. W wyniku zmiany ATAL S.A. posiada 49% udziałów, Juroszek Investments Sp. z o.o. posiada 51% udziałów.

W dniu 27 sierpnia spółka zależna ATAL Development GmbH podpisała warunkową umowę nabycia gruntu w Dreźnie za kwotę 44,25 mln EUR. Transakcja ma być realizowana etapami do stycznia 2020 roku. Rozpoczęcie I etapu inwestycji nastąpiło w listopadzie bieżącego roku.

4. Sezonowość działalności

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości, przy czym wysokość przychodów w poszczególnych okresach jest powiązana z cyklicznością procesu budowlanego oraz rozmiarem poszczególnych zadań inwestycyjnych. Wyższe przychody pojawiają się w momencie zakończenia poszczególnych inwestycji. W pierwszych trzech kwartałach 2019 roku Grupa zakończyła budowę i rozpoczęła wydania jedynie 9 inwestycji, podczas gdy w analogicznym okresie roku 2018 było to 19 inwestycji, co przełożyło się bezpośrednio na poziom przychodów i wynik finansowy.

5. Zysk na akcję

Podstawowy zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie.

Kalkulacja zysku na akcję została zaprezentowana poniżej:

SKONSOLIDOWANY ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018
Skonsolidowany zysk netto za okres sprawozdawczy przypadający na:	70 437	172 559
Akcjonariuszy Jednostki Dominującej	68 459	166 720
Udziały niedające kontroli	1 978	5 839

Skonsolidowany zysk netto akcjonariuszy zwykłych Jednostki Dominującej (podstawowy)		
Wyszczególnienie	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana
Skonsolidowany zysk/strata netto za okres sprawozdawczy akcjonariuszy Jednostki Dominującej	68 459	166 720
Razem	68 459	166 720

Średnia ważona liczba akcji zwykłych	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018
<i>w tysiącach akcji</i>		
Liczba akcji na początek okresu	38 715	38 715
Liczba akcji zwykłych na koniec okresu	38 715	38 715
Średnioważona liczba akcji zwykłych do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	38 715	38 715
Skonsolidowany zysk netto podstawowy na 1 akcję	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	1,77	4,31
na działalności kontynuowanej	1,77	4,31



Skonsolidowany zysk netto akcjonariuszy zwykłych Jednostki Dominującej (rozwodniony)	01.01.2019	01.01.2018
	30.09.2019	30.09.2018
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana
Skonsolidowany zysk/strata netto Akcjonariuszy zwykłych Jednostki Dominującej (podstawowy)	68 459	166 720
Skonsolidowany zysk/strata netto Akcjonariuszy zwykłych Jednostki Dominującej (rozwodniony)	68 459	166 720

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)	01.01.2019	01.01.2018
	30.09.2019	30.09.2018
<i>w tysiącach akcji</i>		
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	38 715	38 715
Liczba akcji zwykłych na koniec okresu (rozwodniona)	38 715	38 715
Średnioważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	38 715	38 715
Skonsolidowany zysk netto rozwodniony na 1 akcję	01.01.2019	01.01.2018
	30.09.2019	30.09.2018
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	1,77	4,31
na działalności kontynuowanej	1,77	4,31

W Grupie nie występuje działalność zaniechana, w związku z tym zysk na akcję z działalności kontynuowanej jest równy zyskowi na akcję wyliczonemu powyżej.

6. Segmenty operacyjne

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.

W okresie dziewięciu miesięcy 2019 roku nie wystąpiły zmiany w polityce rachunkowości Grupy w zakresie wyodrębniania segmentów operacyjnych oraz zasad wyceny przychodów, wyników oraz aktywów segmentów, które zostały zaprezentowane w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.



SEGMENTY OPERACYJNE	Działalność kontynuowana			
	Działalność deweloperska	Działalność - usługi najmu	Działalność - sprzedaż tkanin	Działalność ogółem
Okres zakończony 30 września 2019				
Przychody ze sprzedaży segmentu sprawozdawczego razem	413 649	4 966	115	418 730
w tym:				
- przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	413 649	4 966	115	418 730
- przychody uzyskiwane z tytułu transakcji z innymi segmentami operacyjnymi tej samej jednostki	-	-	-	-
Zysk/strata z działalności operacyjnej segmentu sprawozdawczego	88 368	2 758	-86	91 040
Stan na dzień 30 września 2019				
Aktywa segmentu sprawozdawczego	2 462 936	58 828	89	2 521 853
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	1 773 208	5 110	19	1 778 337

SEGMENTY OPERACYJNE	Działalność kontynuowana			
	Działalność deweloperska	Działalność - usługi najmu	Działalność - sprzedaż tkanin	Działalność ogółem
Okres zakończony 30 września 2018				
Przychody ze sprzedaży segmentu sprawozdawczego razem	872 971	5 482	34	878 487
w tym:				
- przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	872 971	5 482	34	878 487
- przychody uzyskiwane z tytułu transakcji z innymi segmentami operacyjnymi tej samej jednostki	-	-	-	-
Zysk/strata z działalności operacyjnej segmentu sprawozdawczego	214 443	3 342	-171	217 614
Stan na dzień 30 września 2018				
Aktywa segmentu sprawozdawczego	1 757 535	71 887	192	1 829 614
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	1 003 339	3 025	17	1 006 381

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

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

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

	od 01.01 do 30.09.2019	od 01.01 do 30.09.2018
Wynik operacyjny segmentów	91 040	217 614
Korekty:	-	-
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	-	-
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	-	-
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	-	-
Korekty razem	-	-
Zysk/strata z działalności operacyjnej	91 040	217 614
Przychody finansowe	4 011	4 869
Koszty finansowe (-)	7 240	9 261
Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-
Zysk/strata przed opodatkowaniem	87 811	213 222



7. Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie sprawozdawczym obejmującym pierwszych dziewięć miesięcy 2019 roku nie nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych.

8. 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 Jurosek”. Wartości te są ściśle związane z funkcjonowaniem Grupy, przez co nie jest możliwe określenie okresu ich użytkowania.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	za okres: od 01.01.2019 do 30.09.2019			
	Nabyte wartości niematerialne			Razem
	Patenty, znaki firmowe	Licencje i programy komputerowe	Wartość firmy	
Wartość brutto na początek okresu	6 551	513	56 508	63 572
Zwiększenia	-	166	-	166
<i>nabycie</i>	-	166	-	166
Zmniejszenia	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	6 551	679	56 508	63 738
Wartość umorzenia na początek okresu	-	495	-	495
amortyzacja za okres	-	20	-	20
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	515	-	515
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	6 551	164	56 508	63 223

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

9. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	za okres: od 01.01.2019 do 30.09.2019								
	Grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów - nabyte	Prawo użytkowania wieczystego	Prawo do użytkowania powierzchni biurowych	Budynki i budowle	Maszyny i Urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	231	-	-	4 115	597	4 734	2 821	3	12 501
Zmiana zasad rachunkowości*	-	135	1 795	-	-	-	-	-	1 930
Wartość brutto na początek okresu po zmianie zasad rachunkowości	231	135	1 795	4 115	597	4 734	2 821	3	14 431
Zwiększenia	-	-	-	10	221	165	187	8	591
<i>nabycie</i>	-	-	-	10	221	4	187	8	430
<i>przemieszczenia wewnętrzne</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>inne</i>	-	-	-	-	-	161	-	-	161
Zmniejszenia	-	35	544	-	104	16	31	-	730
<i>zbycie</i>	-	-	-	-	104	16	18	-	138
<i>inne</i>	-	35	544	-	-	-	13	-	592
Wartość brutto na koniec okresu	231	100	1 251	4 125	714	4 883	2 977	11	14 292
Wartość umorzenia na początek okresu	5	-	-	603	434	2 816	2 065	-	5 923
amortyzacja za okres	6	-	377	114	38	630	277	-	1 442
zmniejszenia	-	-	48	-	94	16	31	-	189
Wartość umorzenia na koniec okresu	11	-	329	717	378	3 430	2 311	-	7 176
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	11	-	329	717	378	3 430	2 311	-	7 176
Wartość netto na koniec okresu	220	100	922	3 408	336	1 453	666	11	7 116

*Grupa wdrożyła MSSF 16 *Leasing* od 1 stycznia 2019 roku. W wyniku zastosowania tego standardu na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznano w bilansie aktywa w postaci *Praw użytkowania gruntów* oraz *prawa do użytkowania powierzchni biurowych*. Aktywa te są wykazane w skonsolidowanym bilansie w pozycji *Rzeczowe aktywa trwałe*. Szczegóły dotyczące zastosowania MSSF 16 *Leasing* opisano w notce 2.3 *Zasady rachunkowości*.

Na dzień 30 września 2019 roku nie wystąpiły zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	za okres: od 01.01.2018 do 31.12.2018								
	Grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów	Prawo użytkowania wieczystego	Prawo do użytkowania powierzchni biurowych	Budynki i budowle	Maszyny i Urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	179	-	-	3 867	715	4 712	2 867	285	12 625
Zwiększenia	122	-	-	1 336	23	300	302	3	2 086
<i>Nabycie</i>	-	-	-	161	23	300	225	3	712
<i>Inne</i>	122	-	-	1175	-	-	77	-	1 374
Zmniejszenia	70	-	-	1 088	141	278	348	285	2 210
<i>Zbycie</i>	70	-	-	736	43	278	322	-	1 449
<i>Inne</i>	-	-	-	352	98	-	26	285	761
Wartość brutto na koniec okresu	231	-	-	4 115	597	4 734	2 821	3	12 501
Wartość umorzenia na początek okresu	1	-	-	603	522	2 256	1 851	-	5 233
amortyzacja za okres	4	-	-	170	43	838	392	-	1 447
zmniejszenia	-	-	-	170	131	278	178	-	757
Wartość umorzenia na koniec okresu	5	-	-	603	434	2 816	2 065	-	5 923
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	5	-	-	603	434	2 816	2 065	-	5 923
Wartość netto na koniec okresu	226	-	-	3 512	163	1 918	756	3	6 578



10. Wartość godziwa instrumentów finansowych

W poniższych tabelach dla poszczególnych kategorii instrumentów finansowych, które wystąpiły w prezentowanych okresach zastosowano następujące skróty:

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

WARTOŚCI GODZIWE POSZCZEGÓLNYCH KATEGORII INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH					
	Kategoria zgodnie z MSSF 9*	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		stan na dzień: 30.09.2019	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 30.09.2019	stan na dzień: 31.12.2018
Aktywa finansowe		280 042	213 154	280 042	213 154
Środki pieniężne	AZK	273 371	191 895	273 371	191 895
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	6 671	21 259	6 671	21 259
Pozostałe krótkoterminowe Aktywa finansowe	AZK	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe		1 743 731	949 727	1 743 731	949 727
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	ZZK	562	967	562	967
Zobowiązania z tytułu leasingu (MSSF 16)	ZZK	115 263	-	115 263	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	598 295	424 897	598 295	424 897
Kredyty bankowe	ZZK	278 830	83 412	278 830	83 412
Pozostałe zobowiązania finansowe	ZZK	750 781	440 451	750 781	440 451

11. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	od 01.01 do 30.09.2019	od 01.01 do 30.09.2018
Stan na początek okresu	6 388	1 683
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	7 776
Odpisy odwrócone w okresie (-)	888	313
Stan na koniec okresu	5 500	9 146

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	od 01.01 do 30.09.2019	od 01.01 do 30.09.2018
Stan na początek okresu	1 506	1 412
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	1 684	1 092
Odpisy odwrócone w okresie (-)	-	168
Stan na koniec okresu	3 190	2 336

12. Kapitał podstawowy

W 2015 roku Spółka dominująca przeprowadziła publiczną emisję akcji serii E. W dniu 21 maja 2015 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła Prospekt Emisyjny ATAL S.A. Proces oferty i przydzielania inwestorom akcji serii E zakończył się w dniu 3 czerwca 2015 roku. Prawa do Akcji serii E są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od dnia 15 czerwca 2015 roku pod symbolem



1ATA. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 23 czerwca 2015 roku. Cena nominalna akcji wynosi 5,00 zł, natomiast cena emisyjna została ustalona w wysokości 22,00 zł.

KAPITAŁ PODSTAWOWY stan na dzień: 30.09.2019							
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji w sztukach	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej w tysiącach złotych	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
Akcje serii A	uprzywilejowane	Uprzywilejowanie co do ilości głosów: 1 akcja = 2 głosy	brak	1 500 000	7 500	22.08.2006	22.08.2006
Akcje serii B	zwykłe	brak	brak	13 604 600	68 023	30.11.2006	30.11.2006
Akcje serii C	zwykłe	brak	brak	17 110 000	85 550	22.06.2011	22.06.2011
Akcje serii D	zwykłe	brak	brak	10	0	30.05.2014	30.05.2014
Akcje serii E	Zwykłe	brak	brak	6 500 000	32 500	23.06.2015	15.06.2015
Liczba akcji , razem				38 714 610	193 573		
Kapitał zakładowy , razem				193 573			
<i>Wartość nominalna jednej akcji wynosi</i>					5,00		

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

KAPITAŁ PODSTAWOWY stan na dzień: 31.12.2018							
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji w sztukach	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej w tysiącach złotych	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
Akcje serii A	uprzywilejowane	Uprzywilejowanie co do ilości głosów: 1 akcja = 2 głosy	brak	1 500 000	7 500	22.08.2006	22.08.2006
Akcje serii B	zwykłe	brak	brak	13 604 600	68 023	30.11.2006	30.11.2006
Akcje serii C	zwykłe	brak	brak	17 110 000	85 550	22.06.2011	22.06.2011
Akcje serii D	Zwykłe	brak	brak	10	0	30.05.2014	30.05.2014
Akcje serii E	Zwykłe	brak	brak	6 500 000	32 500	23.06.2015	15.06.2015
Liczba akcji , razem				38 714 610	193 573		
Kapitał zakładowy , razem				193 573			
<i>Wartość nominalna jednej akcji wynosi</i>					5,00		

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



LICZBA AKCJI SKŁADAJĄCYCH SIĘ NA KAPITAŁ PODSTAWOWY	stan na dzień:	stan na dzień:
	30.09.2019	31.12.2018
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	01.01.2019	01.01.2018
	30.09.2019	31.12.2018
Akcje zwykłe wyemitowane i w pełni opłacone		
Na początek okresu	37 214 610	37 214 610
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	-	-
Sprzedż 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:	stan na dzień:
	30.09.2019	31.12.2018
Wartość nominalna 1 akcji	5,00	5,00
Wartość kapitału podstawowego	193 573 050	193 573 050

13. Dywidendy

W pierwszych trzech kwartałach 2019 roku zadeklarowano i wypłacono następujące dywidendy:

W dniu 5 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie ATAL S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za rok 2018 w wysokości 181 958 667,00 zł (słownie: sto osiemdziesiąt jeden milionów dziewięćset pięćdziesiąt osiem tysięcy sześćset sześćdziesiąt siedem złotych), tj. 4,70 zł. (słownie: cztery złote i siedemdziesiąt groszy) na jedną akcję. Dywidendą objęte były akcje Spółki wszystkich emisji. Dzień dywidendy został ustalony na 26 czerwca 2019 roku, a wypłaty dywidendy dokonano w dwóch równych ratach po 90 979 333,50 zł (słownie: dziewięćdziesiąt milionów dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote pięćdziesiąt groszy) płatnych w dniach 3 lipca 2019 roku oraz 10 lipca 2019 roku (raport bieżący nr 14/2019). Dywidenda została wypłacona zgodnie z podjętą uchwałą.

Ponadto wypłacono dywidendy w spółkach zależnych:

- w Spółce zależnej ATAL Construction Sp. z o.o. w dniu 25 marca 2019 roku podjęta została uchwała o podziale zysku netto za rok 2018 i przeznaczeniu go w całości na wypłatę dywidendy. Dywidenda w wysokości 12 109 tys. zł została wypłacona jednemu udziałowcowi jakim jest podmiot dominujący ATAL S.A.
- W spółce zależnej JP Construct Sp. z o.o. SK wypłacono dywidendy za okres 1 stycznia 2019 do 30 czerwca 2019 w kwocie 975 tys. zł – całość przypadła na udziałowców nie posiadających kontroli.

14. Emisja i wykup papierów wartościowych

W okresie sprawozdawczym Spółka dominująca wyemitowała następujące obligacje:

- W dniu 7 stycznia 2019 roku wyemitowane zostały obligacje dwuletnie serii AO o wartości 40 mln zł. Obligacje są oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,2%. Obligacje nie są zabezpieczone, objęte zostały przez spółkę dominującą najwyższego szczebla JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o.
- W dniu 26 kwietnia 2019 roku wyemitowane zostały obligacje dwuletnie serii AP o wartości 100 mln zł. Obligacje są oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,90%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000137.
- W dniu 17 maja 2019 roku wyemitowane zostały obligacje dwuletnie serii AR o wartości 58 mln zł. Obligacje są oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,2%. Obligacje nie są zabezpieczone, objęte zostały przez spółkę dominującą najwyższego szczebla JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o.
- W dniu 26 czerwca 2019 roku wyemitowane zostały obligacje czteroletnie serii AS o wartości 46 mln zł. Obligacje są oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR 6M + 1,9%. Obligacje nie są zabezpieczone, objęte zostały przez kluczowego członka kierownictwa Pana Zbigniewa Juroszek.
- W dniu 26 czerwca 2019 roku wyemitowane zostały obligacje czteroletnie serii AT o wartości 103 mln zł. Obligacje są oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR 6M + 1,9%. Obligacje nie są zabezpieczone, objęte zostały przez spółkę dominującą najwyższego szczebla JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o.
- W dniu 30 września 2019 roku wyemitowane zostały obligacje dwuletnie serii AU o wartości 100 mln zł. Obligacje są oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,90%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000145.

W okresie sprawozdawczym Spółka dominująca wykupiła następujące obligacje:

- w dniu 29 stycznia 2019 roku zostały terminowo wykupione wraz z odsetkami obligacje serii AA o wartości 4,5 mln zł. Obligacje były objęte przez spółkę dominującą najwyższego szczebla JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o.
- W dniu 26 marca 2019 roku wykupiono przed terminem połowę obligacji wraz z odsetkami serii AI o wartości 2,15 ml zł. Termin spłaty przypadał na 5 lipca 2020 roku. Obligacje były objęte przez spółę z udziałem kluczowego kierownictwa ZJ Invest Sp. z o.o.
- w dniu 28 marca 2019 roku zostały terminowo wykupione obligacje serii AB, które były notowane na rynku Catalyst pod numerem PLATAL000095. Kwota wykupionych obligacji wynosiła 40 mln zł. Wraz z obligacjami zostały wypłacone należne odsetki.
- W dniu 17 maja 2019 roku zostały terminowo wykupione wraz z odsetkami obligacje serii P o wartości 40 mln zł. Obligacje były notowane na rynku Catalyst pod numerem PLATAL000079. Wraz z obligacjami zostały wypłacone należne odsetki.
- W dniu 17 maja 2019 roku zostały terminowo wykupione wraz z odsetkami obligacje serii AC o wartości 54 mln zł. Obligacje były objęte przez spółkę dominującą najwyższego szczebla JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o.

15. Rezerwy

REZERWY	za okres: od 01.01.2019 do 30.09.2019		
	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Pozostałe rezerwy	Razem
Wartość na początek okresu, w tym:	5 573	2 761	8 334
<i>Krótkoterminowe na początek okresu</i>	1 030	2 761	3 791
<i>Długoterminowe na początek okresu</i>	4 543	-	4 543
Zwiększenia	751	1 381	2 132
Utworzone w okresie i zwiększenie istniejących	751	1 381	2 132
Zmniejszenia	885	35	920
Wykorzystane w ciągu roku	-	23	23
Rozwiązane ale niewykorzystane	885	12	897
Wartość na koniec okresu w tym:	5 439	4 107	9 546
<i>Krótkoterminowe na koniec okresu</i>	1 165	2 855	4 020
<i>Długoterminowe na koniec okresu</i>	4 274	1 252	5 526

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

Rezerwy 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. W pierwszych trzech kwartałach 2019 roku w oparciu o KIMSF 23 utworzono również rezerwę na możliwy do zapłacenia podatek dochodowy wynikający z prowadzonych w Jednostce Dominującej kontroli podatkowych w wysokości 1 254 tys. zł.

16. Zobowiązania warunkowe

- 1) W dniu 3 września 2013 roku ustanowiona została hipoteka umowna (wraz z późniejszymi aneksami) na nieruchomości stanowiącej własność Spółki oraz cesja praw z umowy ubezpieczenia niniejszej nieruchomości jako zabezpieczenie zobowiązań Spółki Star-Typ-Sport Zakłady Wzajemne Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, która to Spółka nie jest Spółką zależną. Na dzień sprawozdawczy kwota hipoteki wynosi 6 mln zł. Spółka oczekuje, że obowiązek odpowiedzialności solidarnej zostanie wypełniony przez stronę trzecią i nie dojdzie do wypływu środków. W związku z powyższym nie utworzono z tego tytułu rezerwy.
- 2) W dniu 27 lutego 2018 roku w Jednostce dominującej rozpoczęte zostały kontrole podatkowe



w zakresie:

- Podatku VAT za okres styczeń 2013 spółki SPV ATAL-INVEST Sp. z o.o. SKA, której ATAL S.A. jest następcą prawnym

W zakresie podatku VAT za okres styczeń 2013 ATAL S.A. otrzymała w dniu 6 lipca 2018 roku Decyzję, w której Naczelnik Małopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego stwierdził nieprawidłowości w zakresie odliczenia podatku VAT wskazując, iż błędnie została określona podstawa opodatkowania transakcji objęcia akcji przez ATAL S.A. w SPV ATAL-INVEST Sp. z o.o. SKA w zamian za aport. Zdaniem Naczelnika Małopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego podstawą opodatkowania miała być wartość nominalna akcji, podczas gdy strony jako podstawę opodatkowania przyjęły wartość rynkową aportu odpowiadającą cenie emisyjnej akcji. Zdaniem Naczelnika Małopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego kwota nienależnie odliczonego podatku naliczonego wyniosła 8 164 tys. zł. ATAL S.A. nie zgadza się z prezentowanym przez organ skarbowy stanowiskiem i w dniu 20 lipca 2018 roku złożył odwołanie od wyżej wymienionej decyzji. Jednocześnie w dniu 25 lipca 2018 roku została złożona korekta deklaracji VAT z miesiąc styczeń 2013, w której uwzględniono wynik kontroli. W wyniku złożonej korekty kwota podatku VAT należnego i naliczonego uległa obniżeniu, jednak powstały odsetki wynikające z różnych momentów ujęcia korekty podatku naliczonego i prawa do rozliczenia korekty podatku należnego na kwotę 3 835 tys. zł. Na wniosek ATAL S.A. odsetki z tytułu zaległości podatkowej zostały rozliczone z bieżącymi należnościami z tytułu VAT. W wyniku utrzymania w mocy decyzji organu pierwszej instancji Spółka wniosła w grudniu 2018 roku skargę do WSA w Krakowie. Rozprawa przed WSA odbyła się w dniu 22 maja 2019 roku. WSA nie podzielił stanowiska Spółki. Spółka wniosła skargę kasacyjną do NSA.

- 3) Na dzień sprawozdawczy Grupa nie posiada zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych poręczeń.

17. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI					
Strony transakcji	za okres: od 01.01.2019 do 30.09.2019		stan na dzień: 30.09.2019		
	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania	
Jednostka dominująca	538	-	237		371 860
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	-	129	-		46 451
Pozostałe podmioty z udziałem kluczowych członków kierownictwa	14 013	438	1		3 009
Razem	14 551	567	238		421 320

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI					
Strony transakcji	za okres: od 01.01.2018 do 30.09.2018		stan na dzień: 30.09.2018		
	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania	
Jednostka dominująca	4	-	-		134 558
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	-	140	-		-
Pozostałe podmioty z udziałem kluczowych członków kierownictwa	1 171	272	84		4 333
Razem	1 175	412	84		138 891

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.

Pomiędzy podmiotami powiązаныmi występują następujące rodzaje transakcji:

- usługowe prowadzenie ksiąg, usługi administracyjne, usługi wynajmu majątku oraz usługi wynajmu powierzchni na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej świadczone przez Spółkę na rzecz spółek Grupy Kapitałowej,
- usługi generalnego wykonawstwa świadczone przez ATAL-Construction Sp. z o.o.
- dostawa nieruchomości



Zakupy od kluczowych członków kadry kierowniczej dotyczą usług obsługi budów świadczonych na rzecz spółek prowadzących roboty budowlane.

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

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

Spółka dominująca wyemitowała oraz wykupiła w pierwszych trzech kwartałach 2019 roku obligacje objęte przez spółkę dominującą najwyższego szczebla JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o., przez spółkę z udziałem kluczowego członka kierownictwa ZJ Invest sp. z o.o. oraz przez kluczowego członka kierownictwa. Emisje te są opisane w nocie nr 14.

Spółka dominująca zaciągnęła w III kwartale 2019r. 2 pożyczki od spółki dominująca najwyższego szczebla JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o. w kwotach 28 mln zł i 60 mln zł

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

WYNAGRODZENIA KLUCZOWYCH CZŁONKÓW KADRY KIEROWNICZEJ	01.01.2019	01.01.2018
	30.09.2019	30.09.2018
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej	159	242
- Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu	130	130
- Mateusz Juroszek - Wiceprezes Zarządu	-	-
- Mateusz Bromboszcz - Wiceprezes Zarządu	29	112
Wynagrodzenia Zarządów Spółek Zależnych	11	11
- Zbigniew Juroszek - Prezes ATAL Construction Sp. z o.o.	-	-
- Urszula Juroszek - Wiceprezes ATAL Construction Sp. z o.o.	11	11
- Mateusz Juroszek - Wiceprezes ATAL Construction Sp. z o.o.	-	-
Razem wynagrodzenia Zarządu w Grupie ATAL	170	253
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej	54	49
- Mateusz Juroszek	3	n/d
- Grzegorz Minczanowski	11	13
- Piotr Gawłowski	10	9
- Krzysztof Ciołek	10	9
- Wiesław Smaza	10	9
- Elżbieta Spyra	10	9

18. Zdarzenia po dniu bilansowym

W okresie po 30 września 2019 roku Jednostka dominująca podpisała aneksy do umów kredytowych, a mianowicie:

- Aneks nr 2/2019 z dnia 29 października 2019 roku podpisany przez Jednostkę dominującą z mBank S.A. do umowy kredytowej nr 16/022/19/Z/OB, na mocy którego zmniejszono wartość kredytu do 17 mln zł.
- Umowa kredytowa z mBank S.A. nr 16/078/19/Z/OB z dnia 14 listopada 2019 roku podpisana przez Jednostkę dominującą na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego zlokalizowanego w Warszawie pod nazwą „Nowa Grochowska II (bud. B)” na kwotę 10 mln zł. Oprocentowanie ustalono wg zmiennej stawki WIBOR1M + marża. U uruchomienie następować będzie transzami. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 30 czerwca 2021 roku.
- Umowa kredytowa z mBank S.A. nr 16/080/19/Z/OB z dnia 14 listopada 2019 roku podpisana przez Jednostkę dominującą na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego zlokalizowanego w Warszawie pod nazwą „Nowa Grochowska III (bud. C)” na kwotę 15 mln zł. Oprocentowanie ustalono wg zmiennej



stawki WIBOR1M + marża. Uruchomienie następować będzie transzami. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 30 czerwca 2021 roku.

- ING Bank Śląski SA wystawił w dniu 4 listopada 2019 roku na zlecenie ATAL S.A. gwarancję bankową w kwocie 450,0 tys. PLN ważną do dnia 31 grudnia 2020 roku w ramach istniejącego sublimitu Umowy Wieloproduktowej na gwarancje.

W okresie po 30 września 2019 roku Jednostka dominująca spłaciła przed terminem następujące kredyty:

- W dniu 12 listopada 2019 roku spłacone zostało zobowiązanie w wysokości 6,24 mln zł z tytułu kredytu zaciągniętego w banku PKO BP S.A. na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego zlokalizowanego w Krakowie pod nazwą „ATAL Aleja Pokoju I”. Kwota była wymagalna w terminie 31 grudnia 2019 roku.

W okresie po 30 września 2019 roku Jednostka dominująca zakupiła grunty na kwotę 10,34 mln zł.

19. Inne znaczące zmiany aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów

19.1. Zapasy

ZAPASY	stan na dzień: 30.09.2019				
	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Wycena według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	120	1 921 624	150 189	128	2 072 061
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na początek okresu	135	-	5 380	873	6 388
Kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących zapasy ujęte jako pomniejszenie tych odpisów w okresie	15	-	-	873	888
Kwoty odpisów aktualizujących wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	-	-	-	-	-
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na koniec okresu	120	-	5 380	-	5 500
<i>Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie</i>	-	-	289 279	10 147	299 426
Wartość bilansowa zapasów	-	1 921 624	144 809	128	2 066 561
<i>Wartość zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań</i>	-	356 541	-	-	356 541
<i>w tym część długoterminowa</i>	-	219 654	-	-	219 654



ZAPASY	stan na dzień: 31.12.2018				
	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Wycena według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	135	1 397 245	85 281	11 180	1 493 841
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na początek okresu	135	-	536	1 012	1 683
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów z nabycia spółki	-	-	-	-	-
Kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących zapasy ujęte jako pomniejszenie tych odpisów w okresie	-	-	187	139	326
Kwoty odpisów aktualizujących wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	-	-	5 031	-	5 031
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na koniec okresu	135	-	5 380	873	6 388
Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie	-	-	764 227	99	764 326
Wartość bilansowa zapasów	-	1 397 245	79 901	10 307	1 487 453
Wartość zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	-	211 131	-	-	211 131
w tym część długoterminowa	-	58 752	-	-	58 752

19.2. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW			
	Działalność kontynuowana		
	01.01.2019	30.09.2019	01.01.2018
Przychody ze sprzedaży produktów	399 809		867 820
Przychody ze sprzedaży usług	8 206		10 633
Przychody ze sprzedaży towarów	10 715		34
RAZEM	418 730		878 487

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

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY WG KATEGORII I ICH PRZYPISANIE DO SEGMENTÓW za okres 01.01.-30.09.2019				
Kategoria (region)	Segment Działalność deweloperska	Segment Działalność usługi najmu	Segment Działalność sprzedaż tkanin	Ogółem
Cieszyn	-	421	-	421
Gdańsk (Trójmiasto)	27 259	-	-	27 259
Katowice	52 909	121	-	53 030
Kraków	56 006	-	-	56 006
Łódź	72 901	-	115	73 016
Poznań	1 525	1 015	-	2 540
Warszawa	134 346	-	-	134 346
Wrocław	68 703	3 409	-	72 112
Pozostałe	-	-	-	-
RAZEM	413 649	4 966	115	418 730



PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY WG KATEGORII I ICH PRZYPISANIE DO SEGMENTÓW				
za okres 01.01.-30.09.2018				
Kategoria (region)	Segment Działalność deweloperska	Segment Działalność usługi najmu	Segment Działalność sprzedaż tkanin	Ogółem
Cieszyn	-	365	-	365
Gdańsk (Trójmiasto)	47 097	-	-	47 097
Katowice	34 993	920	-	35 913
Kraków	254 174	-	-	254 174
Łódź	79 754	-	34	79 788
Poznań	44 485	-	-	44 485
Warszawa	226 191	-	-	226 191
Wrocław	186 306	4 168	-	190 474
Pozostałe	-	-	-	-
RAZEM	873 000	5 453	34	878 457

19.3. Otrzymane zaliczki na dostawy

W Grupie otrzymane zaliczki na dostawy dotyczące podpisanych umów deweloperskich i przedwstępnych na 30 września 2019 roku wynosiły 465 387 tys. zł, a na 31 grudnia 2018 roku wynosiły 341 607 tys. zł. Z otrzymanych w ten sposób środków na dzień sprawozdawczy kwota 119 485 tys. zł znajduje się na rachunkach powierniczych.

19.4. Aktywo i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Dokonano kompensaty aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w zakresie różnic przejściowych powstałych z tych samych tytułów i odwracalnych w tych samych okresach.

19.5. Kredyty i pożyczki

Wartość zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 30 września 2019 roku była o 195 418 tys. zł wyższa w stosunku do stanu na 31 grudnia 2018 roku i wynosiła 278 830 tys. zł. Wzrost poziomu finansowania z wykorzystaniem kredytów bankowych i pożyczek jest wynikiem uruchomienia transz oraz wykorzystaniem dostępnych limitów kredytowych jak również zaciągnięciem zobowiązań w postaci pożyczek stanowiących alternatywne źródło finansowania do emisji obligacji. Finansowanie zewnętrzne wymuszone jest częściowo przez ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która ogranicza możliwość finansowania inwestycji ze środków wpłaconych przez klientów.

19.6. Pozostałe zobowiązania finansowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Stan na dzień: 30.09.2019	Stan na dzień: 31.12.2018
Długoterminowe zobowiązania finansowe	718 166	217 225
Obligacje	607 557	216 905
Leasing	212	320
Leasing wg MSSF 16	110 397	-
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	148 440	224 193
Obligacje	143 224	223 546
Leasing	350	647
Leasing wg MSSF 16	4 866	-
Razem pozostałe zobowiązania finansowe	866 606	441 418

Według szacunków Zarządu opartych na planach dotyczących poszczególnych projektów deweloperskich, dla których na dzień 30 września 2019 roku Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania gruntów w łącznej wysokości 109 836 tys. zł, Zarząd szacuje, że suma zdyskontowanych przewidywanych przyszłych płatności do poniesienia przez Grupę wyniesie 17 736 tys. zł, natomiast kwota 92 100 tys. zł. zostanie przeniesiona na nabywców lokali.

20. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według kursów obowiązujących na ostatni dzień okresu sprawozdawczego, a mianowicie: 30.09.2019 4,3736 zł/EUR, 31.12.2018 4,3000 zł/EUR
- poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływu środków pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym, a mianowicie: 01.01. – 30.09.2019 4,3086 zł/EUR, 01.01. – 30.09.2018 4,2535 zł/EUR

WYBRANE DANE FINANSOWE (tys. zł/EUR)	30.09.2019		30.09.2018	
	zł	EUR	zł	EUR
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów				
I. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	418 730	97 185	878 487	206 533
II. Zysk/strata z działalności operacyjnej	91 040	21 130	217 614	51 161
III. Zysk/strata brutto	87 811	20 380	213 222	50 129
IV. Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	70 437	16 348	172 559	40 569
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
V. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	-232 268	-53 908	106 564	25 053
VI. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	10 922	2 535	293	69
VII. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	302 822	70 283	-113 469	-26 677
VIII. Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	81 476	18 910	-6 612	-1 554
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej				
IX. AKTYWA RAZEM				
X. Aktywa trwałe	2 521 853	576 608	1 871 985	435 345
XI. Aktywa obrotowe	138 798	31 735	145 980	33 949
XII. ZOBOWIĄZANIA	2 383 055	544 873	1 726 005	401 397
XIII. Zobowiązania długoterminowe	1 778 337	406 607	1 014 718	235 981
XIV. Zobowiązania krótkoterminowe	891 425	203 820	391 595	91 069
XV. Kapitał własny	886 912	202 788	623 123	144 912
XVI. Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	743 516	170 001	857 267	199 364
XVII. Kapitał podstawowy	743 608	170 022	858 362	199 619
XVII. Kapitał podstawowy	193 573	44 259	193 573	45 017
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)	1,77	0,41	5,18	1,21
XIX. Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)	38 715,00		38 715,00	
XX. Skonsolidowany zysk netto rozwodniony na 1 akcję (w zł/EUR)	1,77	0,41	5,18	1,21



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – ATAL S.A.

1. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	stan na dzień: 30.09.2019	stan na dzień: 31.12.2018
Aktywa trwałe	152 016	157 051
Rzeczowe aktywa trwałe	7 006	6 574
Nieruchomości inwestycyjne	58 544	65 715
Wartości niematerialne	63 223	63 077
Udziały w spółkach zależnych	17 616	17 606
Pożyczki udzielone	766	302
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 651	3 541
Długoterminowe pozostałe należności i rozliczenia międzyokresowe	210	236
Aktywa obrotowe	2 352 006	1 726 453
Zapasy	2 054 492	1 487 194
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	6 086	15 977
Pozostałe należności krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	30 081	24 712
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-
Pożyczki udzielone	-	9 708
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	261 347	188 862
- w tym środki na rachunkach powierniczych	117 848	162 654
AKTYWA RAZEM	2 504 022	1 883 504

PASywa	stan na dzień: 30.09.2019	stan na dzień: 31.12.2018
Kapitał własny	740 551	850 639
Kapitał podstawowy	193 573	193 573
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	106 549	106 549
Kapitały rezerwowe i zapasowe	343 816	343 445
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	-8	-8
Zysk/strata z lat ubiegłych	23 496	24 750
Zysk/strata z roku bieżącego	73 125	182 330
ZOBOWIĄZANIA	1 763 471	1 032 865
Zobowiązania długoterminowe	884 412	383 676
Rezerwy	5 527	4 543
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23 153	27 173
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	92	92
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	38 471	15 437
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	718 166	217 225
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	2 335	2 374
Otrzymane zaliczki na dostawy	96 668	116 832
Zobowiązania krótkoterminowe	879 059	649 189
Rezerwy	4 020	3 791
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	3 100	2 546
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki,	41 950	9 435
Krótkoterminowa część długoterminowych kredytów bankowych i pożyczek	179 009	58 540
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	148 440	224 193
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	150 001	93 056
Otrzymane zaliczki na dostawy	346 176	224 492
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	378	276
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	5 985	32 860
PASYWA RAZEM	2 504 022	1 883 504



2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	410 108	877 466
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	308 396	681 859
Zysk/strata brutto ze sprzedaży	101 712	195 607
Koszty sprzedaży	10 120	10 758
Koszty ogólnego zarządu	13 485	10 906
Pozostałe przychody operacyjne	2 295	3 885
Pozostałe koszty operacyjne	2 277	2 087
Zysk/strata z działalności operacyjnej	78 125	175 741
Przychody finansowe	16 166	20 665
Koszty finansowe	6 689	9 007
Zysk/strata brutto	87 602	187 399
Podatek dochodowy	14 477	33 413
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	73 125	153 986
<i>Działalność zaniechana</i>		
Zysk/strata za rok obrotowy na działalności zaniechanej	-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	73 125	153 986
Pozostałe dochody całkowite		
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	-	-
Dochody całkowite razem	73 125	153 986
Zysk / strata na jedną akcję w zł:		
Z działalności kontynuowanej		
Podstawowy	1,89	3,98
Rozwodniony	1,89	3,98
Z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
Podstawowy	1,89	3,98
Rozwodniony	1,89	3,98

3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki dominującej						Razem	
	01.01.2019 30.09.2019	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny		Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego
Saldo na początek okresu przed przekształceniem		193 573	106 549	343 401	44	-8	207 080	850 639
Zmiany zasad polityki rachunkowości		-	-	-	-	-	-	-
Inne		-	-	-	-	-	-1 254	-1 254
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)		193 573	106 549	343 401	44	-8	205 826	849 385
Dochody całkowite razem		-	-	-	-	-	73 125	73 125
Zysk/ strata za rok obrotowy		-	-	-	-	-	73 125	73 125
Pozostałe zmiany w kapitale własnym		-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji		-	-	-	-	-	-	-
Połączenie spółek		-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku finansowego		-	-	371	-	-	-182 330	-181 959
Saldo na koniec okresu		193 573	106 549	343 772	44	-8	96 621	740 551

za okres	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki dominującej						
	01.01.2018 30.09.2018	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego
Saldo na początek okresu przed przekształceniem	193 573	106 549	316 381	44	-4	188 820	805 363
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)	193 573	106 549	316 381	44	-4	188 820	805 363
Dochody całkowite razem	-	-	-	-	-	153 986	153 986
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	-	153 986	153 986
Pozostałe zmiany w kapitale własnym	-	-	27 020	-	-	-164 070	-137 050
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-
Połączenie spółek	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku finansowego	-	-	27 020	-	-	-164 070	-137 050
Saldo na koniec okresu	193 573	106 549	343 401	44	-4	178 736	822 299

4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

METODA POŚREDNIA	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/ strata brutto	87 602	187 399
Korekty o pozycje:	-332 270	-85 715
Amortyzacja	1 455	1 120
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych	200	332
Koszty i przychody z tytułu odsetek	2 055	2 907
Przychody z tytułu dywidend	-12 109	-15 860
Zysk/ strata z tytułu działalności inwestycyjnej	94	80
Zmiana stanu rezerw	80	1 277
Zmiana stanu zapasów	-441 007	34 340
Zmiana stanu należności i rozliczeń międzyokresowych czynnych	4 427	-11 153
Zmiana stanu zobowiązań i rozliczeń międzyokresowych biernych	159 084	-75 576
Zapłacony/ zwrócony podatek dochodowy	-46 481	-23 182
Inne korekty	-68	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	-244 668	101 684
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych	11 337	255
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	-	55 000
Wpływy z tytułu odsetek	449	649
Wpływy z tytułu dywidend	12 109	15 860
Wpływy z tytułu spłat udzielonych pożyczek	9 475	2 100
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-482	698
Wydatki netto na nabycie podmiotów zależnych	-11	1 101
Wydatki na nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych	-	55 000
Udzielone pożyczki	-450	11 575
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	32 427	5 490
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z kredytów i pożyczek	213 514	51 057
Wpływy netto z emisji akcji	-	-
Wpływy z emisji obligacji, weksli, bonów	447 000	126 300
Wykup obligacji, weksli, bonów	-140 650	86 000
Spłata kredytów i pożyczek	-38 059	55 143
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-719	597
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom/udziałowcom posiadającym udziały niedające kontroli	-181 959	137 050
Zapłacone odsetki	-14 401	11 439
Inne wydatki finansowe	-	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	284 726	-112 872
Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	72 485	-5 698
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych na początek okresu	188 862	257 400
<i>Zyski/straty z tytułu różnic kursowych dotyczące wyceny środków pieniężnych, ekwiwalentów środków pieniężnych</i>		
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych na koniec okresu	261 347	251 702
<i>W tym o ograniczonej możliwości dysponowania</i>	117 975	161 906



5. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Ujawnienia dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego Jednostki dominującej ATAL S.A. ujęte są w ujawnieniach do śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

6. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

1. WYBRANE DANE FINANSOWE (tys. zł/EUR)	30.09.2019		30.09.2018	
	zł	EUR	zł	EUR
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
I. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	410 108	95 184	877 466	206 293
II. Zysk/strata z działalności operacyjnej	78 125	18 132	175 741	41 317
III. Zysk/strata brutto	87 602	20 332	187 399	44 058
IV. Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	73 125	16 972	153 986	36 202
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
V. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	-244 668	-56 786	101 684	23 906
VI. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	32 427	7 526	5 490	1 291
VII. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	284 726	66 083	-112 872	-26 536
VIII. Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	72 485	16 823	-5 698	-1 340
	30.09.2019		31.12.2018	
	zł	EUR	zł	EUR
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
IX. AKTYWA RAZEM	2 504 022	572 531	1 883 504	438 024
X. Aktywa trwałe	152 016	34 758	157 051	36 523
XI. Aktywa obrotowe	2 352 006	537 773	1 726 453	401 501
XII. ZOBOWIĄZANIA	1 763 471	403 208	1 032 865	240 201
XIII. Zobowiązania długoterminowe	884 412	202 216	383 676	89 227
XIV. Zobowiązania krótkoterminowe	879 059	200 992	649 189	150 974
XV. Kapitał własny	740 551	169 323	850 639	197 823
XVI. Kapitał podstawowy	193 573	44 259	193 573	45 017
Pozostałe dane				
XVII. Średnia ważona liczba akcji zwykłych	38 715,00		38 715,00	
XVIII. Zysk netto podstawowy na 1 akcję (w zł/EUR)	1,89	0,44	4,71	1,10
XIX. Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)	38 715,00		38 715,00	
XX. Zysk netto rozwodniony na 1 akcję (w zł/EUR)	1,89	0,44	4,71	1,10



ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawierające śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe jednostki dominującej – ATAL S.A., sporządzone za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 19 listopada 2019 roku.

Zbigniew Juroszek

Mateusz Bromboszcz

Aleksandra Michalska

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Sporządzający sprawozdanie

Cieszyn, 19 listopad 2019 roku