

BUDUJEMY POWYŻEJ  
OCZEKIWAŃ



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.  
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2019 ROKU**

Cieszyn, 19 marca 2020 r.

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



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	7
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	8
1. Informacje ogólne.....	8
2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej .....	10
3. Stosowane zasady rachunkowości.....	17
4. Rzeczowe aktywa trwałe .....	35
5. Nieruchomości inwestycyjne .....	37
6. Wartości niematerialne.....	38
7. Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy i wartości niematerialnych i prawnych.....	39
8. Połączenia jednostek gospodarczych .....	40
9. Pożyczki udzielone.....	40
10. Należności i rozliczenia międzyokresowe.....	40
11. Zapasy .....	40
12. Należności z tytułu dostaw, robót i usług .....	41
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	42
14. Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej .....	43
15. Kapitał podstawowy.....	44
16. Kapitały rezerwowe, zapasowe, kapitały rezerwowe z aktualizacji wyceny.....	45
17. Rezerwy .....	46
18. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek.....	48
19. Pozostałe zobowiązania finansowe.....	52
20. Pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe.....	55
21. Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług.....	56
22. Otrzymane zaliczki na dostawy.....	56
23. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.....	56
24. Koszty rodzajowe.....	58
25. Pozostałe przychody i koszty.....	59
26. Przychody i koszty finansowe.....	60
27. Podatek dochodowy.....	60
28. Zysk przypadający na jedną akcję.....	63
29. Dywidendy.....	64
30. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych.....	64
31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	66
32. Świadczenia pracownicze.....	68
33. Instrumenty finansowe.....	68
34. Umowy gwarancji finansowej i zobowiązania warunkowe .....	73
35. Udział udziałów niekontrolujących w działaniach grupy i przepływy pieniężne.....	74
36. Wynagrodzenie biegłego rewidenta .....	76
37. Zarządzanie kapitałem.....	76
38. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	77
39. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO .....	78
40. Zatwierdzenie do publikacji.....	79

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>153 260</b>	<b>145 980</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	4	12 416	6 578
Nieruchomości inwestycyjne	5	65 700	65 715
Wartości niematerialne	6,7	63 310	63 077
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27	11 239	10 374
Długoterminowe pozostałe należności i rozliczenia międzyokresowe	10	595	236
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>2 256 175</b>	<b>1 726 005</b>
Zapasy	11	2 080 314	1 487 453
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	12	10 151	16 637
Pozostałe należności krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	10	14 827	28 044
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	1 976
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	150 883	191 895
- w tym środki na rachunkach powierniczych	13	136 637	162 654
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>2 409 435</b>	<b>1 871 985</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>		<b>788 828</b>	<b>857 267</b>
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki dominującej</b>		<b>788 828</b>	<b>858 362</b>
Kapitał podstawowy	15	193 573	193 573
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		106 549	106 549
Kapitały rezerwowe i zapasowe	16	354 806	354 435
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny		-27	-15
Zysk/strata z lat ubiegłych		20 344	3 115
Zysk/strata z roku bieżącego		113 583	200 705
<b>Udziały niedające kontroli</b>		<b>-</b>	<b>-1 095</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>1 620 607</b>	<b>1 014 718</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>914 441</b>	<b>391 595</b>
Rezerwy	17	7 097	4 543
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27	21 021	20 689
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	149	114
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	14,18	106 829	15 437
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	14,19	630 618	217 225
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	21	14 821	16 715
Otrzymane zaliczki na dostawy	22	133 906	116 872
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>706 166</b>	<b>623 123</b>
Rezerwy	17	4 732	3 791
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	3 513	2 994
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki,	14,18	19 634	9 435
Krótkoterminowa część długoterminowych kredytów bankowych i pożyczek	14,18	58 987	58 540
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	14,19	135 267	224 193
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	21	106 365	64 423
Otrzymane zaliczki na dostawy	22	367 741	224 735
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	20	4 202	2 152
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		5 725	32 860
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>2 409 435</b>	<b>1 871 985</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY	Nota	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	23	720 167	1 055 023
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	24	549 448	771 485
<b>Zysk/strata brutto ze sprzedaży</b>		<b>170 719</b>	<b>283 538</b>
Koszty sprzedaży	24	14 276	14 632
Koszty ogólnego zarządu		18 811	16 072
Pozostałe przychody operacyjne	25	11 033	10 310
Pozostałe koszty operacyjne		2 805	3 544
<b>Zysk/strata z działalności operacyjnej</b>		<b>145 860</b>	<b>259 600</b>
Przychody finansowe	26	5 673	6 462
Koszty finansowe		8 986	10 700
<b>Zysk/strata brutto</b>		<b>142 547</b>	<b>255 362</b>
Podatek dochodowy	27	26 894	48 725
<b>Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>115 653</b>	<b>206 637</b>
<i>Działalność zaniechana</i>			
Zysk/strata za rok obrotowy na działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy</b>		<b>115 653</b>	<b>206 637</b>
<b>Zysk/ strata netto przypadający/a na:</b>		<b>115 653</b>	<b>206 637</b>
<i>Akcjonariuszy jednostki dominującej</i>		113 583	200 705
<i>Udziały niedające kontroli</i>		2 070	5 932
<b>Pozostałe dochody całkowite</b>		<b>-12</b>	<b>-6</b>
<b>Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego</b>		<b>-12</b>	<b>-6</b>
Zyski/straty aktuarialne	27	-15	-8
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych		3	2
<b>Pozycje przenoszone do wyniku finansowego</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dochody całkowite razem</b>		<b>115 641</b>	<b>206 631</b>
<b>Dochody całkowite przypadające na:</b>		<b>115 641</b>	<b>206 631</b>
<i>Akcjonariuszy jednostki dominującej</i>		113 571	200 699
<i>Udziały niedające kontroli</i>		2 070	5 932
<b>Zysk / strata na jedną akcję w zł:</b>			
<b>Z działalności kontynuowanej</b>			
<i>Podstawowy</i>		2,93	5,18
<i>Rozwodniony</i>	28	2,93	5,18
<b>Z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b>			
<i>Podstawowy</i>		2,93	5,18
<i>Rozwodniony</i>		2,93	5,18

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki dominującej							Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego				
01.01.2019 31.12.2019	Nota 15	106 549	354 391	44	16	16				
<b>Saldo na początek okresu przed przekształceniem</b>	<b>193 573</b>	<b>106 549</b>	<b>354 391</b>	<b>44</b>	<b>-15</b>	<b>203 820</b>	<b>858 362</b>	<b>-1 095</b>	<b>857 267</b>	
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-1 250	-1 250	-	-1 250	
Inne	-	-	-	-	-	104	104	-	104	
<b>Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)</b>	<b>193 573</b>	<b>106 549</b>	<b>354 391</b>	<b>44</b>	<b>-15</b>	<b>202 674</b>	<b>857 216</b>	<b>-1 095</b>	<b>856 121</b>	
<b>Dochody całkowite razem</b>	-	-	-	-	<b>-12</b>	<b>113 583</b>	<b>113 568</b>	<b>2 070</b>	<b>115 641</b>	
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	-	-	-	-	-15	-	-15	-	-15	
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych całkowitych dochodach	-	-	-	-	3	-	3	-	3	
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	-	113 583	113 583	2 070	115 638	
<b>Pozostałe zmiany w kapitale własnym</b>	-	-	<b>371</b>	-	-	<b>-182 330</b>	<b>-181 959</b>	<b>-975</b>	<b>-180 984</b>	
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dywidendy	-	-	-	-	-	-181 959	-181 959	-975	-180 984	
Podział wyniku finansowego	-	-	371	-	-	-371	-	-	-	
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>193 573</b>	<b>106 549</b>	<b>354 762</b>	<b>44</b>	<b>-27</b>	<b>133 927</b>	<b>788 828</b>	<b>-</b>	<b>788 828</b>	

za okres	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny ogółem	
	01.01.2018 31.12.2018	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego			Razem
	Nota	15	16	16	16					
<b>Saldo na początek okresu przed przekształceniem</b>		<b>193 573</b>	<b>106 549</b>	<b>327 371</b>	<b>44</b>	<b>-9</b>	<b>167 185</b>	<b>794 713</b>	<b>-6 445</b>	<b>788 268</b>
Zmiany zasad polityki rachunkowości		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)</b>		<b>193 573</b>	<b>106 549</b>	<b>327 371</b>	<b>44</b>	<b>-9</b>	<b>167 185</b>	<b>794 713</b>	<b>-6 445</b>	<b>788 268</b>
<b>Dochody całkowite razem</b>		-	-	-	-	<b>-6</b>	<b>200 705</b>	<b>200 699</b>	<b>5 932</b>	<b>206 631</b>
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawę emerytalne		-	-	-	-	-8	-	-8	-	-8
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych całkowitych dochodach		-	-	-	-	2	-	2	-	2
Zysk/ strata za rok obrotowy		-	-	-	-	-	200 705	200 705	5 932	206 637
<b>Pozostałe zmiany w kapitale własnym</b>		-	-	<b>27 020</b>	-	-	<b>-164 070</b>	<b>-137 050</b>	<b>-582</b>	<b>-137 632</b>
Emisja akcji		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy		-	-	-	-	-	-137 050	-137 050	-582	-137 632
Podział wyniku finansowego		-	-	27 020	-	-	-27 020	-	-	-
<b>Saldo na koniec okresu</b>		<b>193 573</b>	<b>106 549</b>	<b>354 391</b>	<b>44</b>	<b>-15</b>	<b>203 820</b>	<b>858 362</b>	<b>-1 095</b>	<b>857 267</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

METODA POŚREDNIA	Nota	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk/ strata brutto</b>		<b>142 547</b>	<b>255 362</b>
<b>Korekty o pozycje:</b>		<b>-286 876</b>	<b>-217 517</b>
Amortyzacja		2 431	1 487
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych		108	407
Koszty i przychody z tytułu odsetek		3 310	3 923
Zysk/ strata z tytułu działalności inwestycyjnej		90	-318
Zmiana stanu rezerw		18 166	-10 349
Zmiana stanu zapasów		-468 734	-132 789
Zmiana stanu należności i rozliczeń międzyokresowych czynnych		3 213	-6 345
Zmiana stanu zobowiązań i rozliczeń międzyokresowych biernych		202 534	-44 865
Zapłacony/ zwrócony podatek dochodowy		-52 387	-34 429
Inne korekty	13	4 393	5 761
<b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej</b>		<b>-144 329</b>	<b>37 845</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych		15	1 222
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		11 326	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		-	55 000
Wpływy z tytułu odsetek		219	867
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-801	-676
Wydatki netto na nabycie podmiotów zależnych		-	-
Wydatki na nabycie aktywów finansowych		-	-55 000
Inne		-	2
<b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>10 759</b>	<b>1 415</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z kredytów i pożyczek	13	226 334	70 435
Wpływy z emisji akcji		-	-
Wpływy z emisji obligacji, weksli, bonów	13	447 000	216 300
Spłata kredytów i pożyczek	13	-125 426	-77 902
Wykup obligacji, weksli, bonów	13	-242 650	-165 500
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	13	-6 074	-786
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom/udziałowcom posiadającym udziały niedające kontroli	29	-182 934	-137 632
Zapłacone odsetki		-23 692	-18 125
Inne		-	-
<b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej</b>		<b>92 558</b>	<b>-113 210</b>
<b>Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych</b>		<b>-41 012</b>	<b>-73 950</b>
<b>Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na początek okresu</b>		<b>191 895</b>	<b>265 845</b>
<i>Zyski/straty z tytułu różnic kursowych dotyczące wyceny środków pieniężnych, ekwiwalentów środków pieniężnych oraz kredytów w rachunku bieżącym</i>			
<b>Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na koniec okresu</b>		<b>150 883</b>	<b>191 895</b>
<i>W tym o ograniczonej możliwości dysponowania</i>		<i>136 657</i>	<i>163 034</i>



## **DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **1. Informacje ogólne**

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

#### **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 dominującej oraz podmiotów powiązanych i zależnych,
- Wrocław – wynajem powierzchni i obiektów należących do Spółki dominującej,
- Katowice, Kraków, Warszawa, Wrocław, Łódź, Gdańsk, Poznań – produkcja budowlana/sprzedaż mieszkań,

#### **1.2. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym**

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

#### **1.3. Numery identyfikacyjne**

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

#### **1.4. Podstawowy przedmiot działalności**

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

Szerszy opis działalności prowadzonej przez Grupę Kapitałową został przedstawiony w nocie nr 30 dotyczącej segmentów operacyjnych.

#### **1.5. Czas działalności Spółki**

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

#### **1.6. Okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym i porównywalne dane finansowe**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku. Sprawozdania finansowe wszystkich jednostek podporządkowanych sporządzone zostały za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej, przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości.

#### **1.7. Skład osobowy Zarządu oraz Rady Nadzorczej**

Organem uprawnionym do reprezentowania Spółki dominującej jest Zarząd w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku wystąpiły następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki dominującej: w dniu 24 lipca 2019 roku z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu ATAL SA zrezygnował Pan Mateusz Juroszek.



Organem nadzoru Spółki dominującej 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 31 grudnia 2019 roku wystąpiły następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki dominującej: 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. Struktura akcjonariatu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku struktura akcjonariatu jednostki dominującej jest następująca:

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

### 1.9. Sprawozdanie finansowe zawierające dane łączne

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku w skład Grupy nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe, dlatego Spółka nie sporządzała łącznego sprawozdania finansowego.

### 1.10. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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

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

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Zakres działalności	Udział w kapitale (bezpośrednio i pośrednio):	
			31.12.2019	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	Usługi budowlane	0%	0%
ZJ Invest Sp. z o.o. S.K.*	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Usługi budowlane	0%	0%
ATAL Services Sp. z o.o.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Brak działalności operacyjnej	100%	100%
ATAL Construction Sp. z o.o. Sp.K.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Budowa i sprzedaż nieruchomości	100%	100%
Temisto 9 Sp. z o.o.	ul. Piastowska 44, Kraków	Kupno i sprzedaż nieruchomości	100%	100%

\* Jednostka Dominująca posiada kontrolę opisaną w pkt. 3.27



W okresie 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku Grupa posiadała udziały w spółce stowarzyszonej ATAL Development GmbH. Na dzień 31 grudnia 2019 roku wysokość udziałów wynosiła 49%. Na dzień 31 grudnia 2018 roku wysokość udziałów Grupy w ATAL Development GmbH wynosiła 80%, jednak spółka ta nie została objęta konsolidacją, gdyż nie prowadziła działalności operacyjnej.

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 Spółka dominująca ATAL S.A. posiada 49% udziałów, Spółka dominująca najwyższego szczebla Juroszek Investments Sp. z o.o. posiada 51% udziałów.

Grupa nie posiadała udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

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

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

### **1.11. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza**

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

## **2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej**

### **2.1. Oświadczenie o zgodności**

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

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

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2019 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy:

- **Nowy MSSF 16 „Leasing”**  
Nowy standard zastępuje MSR 17 i kilka interpretacji. Poza zmianą definicji leasingu wprowadza znaczne zmiany w rachunkowości 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 i rzeczowych aktywów trwałych - jest amortyzowane oraz rozpoznane zostają koszty finansowe z tytułu leasingu,
- prawo wieczystego użytkowania gruntów - tak jak dotychczas, wszystkie koszty i odsetki są odnoszone do zapasów (w pozycji Półprodukty i produkcja w toku) w trakcie realizacji projektu deweloperskiego.

Powyższy sposób alokacji amortyzacji prawa wieczystego użytkowania gruntów wynika z faktu, że prawa te dotyczą nieruchomości, na których Grupa realizuje swoje projekty deweloperskie. 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 (cena wykonania opcji zakupu) 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 długie 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:

<b>Aktywa</b>	<b>01.01.2019</b>	<b>korekty</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>152 176</b>	<b>6 196</b>	<b>145 980</b>
<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	<i>8 508</i>	<i>1 930</i>	<i>6 578</i>
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>69 981</i>	<i>4 266</i>	<i>65 715</i>
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>1 858 874</b>	<b>132 869</b>	<b>1 726 005</b>
<i>Zapasy</i>	<i>1 620 322</i>	<i>132 869</i>	<i>1 487 453</i>
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>	<b>01.01.2019</b>	<b>korekty</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>857 267</b>	-	<b>857 267</b>
<i>Niepodzielony wynik finansowy</i>	<i>3 115</i>	-	<i>3 115</i>
<b>Zobowiązania</b>	<b>1 153 783</b>	<b>139 065</b>	<b>1 014 718</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>525 000</b>	<b>133 405</b>	<b>391 595</b>
<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>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>654 783</b>	<b>5 660</b>	<b>649 123</b>
<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>

Poniżej zaprezentowano uzgodnienie między zobowiązaniami do płatności z tytułu leasingu operacyjnego ujawnionymi zgodnie z MSR 17 w sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2018 roku a zobowiązaniem z tytułu leasingu na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16.

<b>Zobowiązanie do płatności z tytułu leasingu operacyjnego ujawnione na 31.12.2018</b>	<b>967</b>
zwolnienie dla leasingów krótkoterminowych	-
zwolnienie dla leasingów aktywów o niskiej wartości	-
zmiana klasyfikacji PWUG na leasing	357 668
Inne umowy	2 239
nieujęcie zmiennych opłat leasingowych	-
opcje wydłużenia / skrócenia umowy	-
<b>Zobowiązanie do płatności z tytułu leasingu operacyjnego przed dyskontem</b>	<b>360 874</b>
efekt dyskonta (-)	220 842
Średnia ważona krańcowa stopa procentowa wykorzystana przy ustaleniu wartości zobowiązań z tytułu leasingu	3,25%
<b>Zobowiązanie do płatności z tytułu leasingu operacyjnego</b>	<b>140 032</b>
zobowiązania z tytułu leasingu finansowego na 31.12.2018	140 032
<b>Zobowiązanie z tytułu leasingu na 01.01.2019</b>	<b>140 032</b>

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 tego, czy i kiedy Grupa zbędzie to prawo.

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.

Przy pierwszym zastosowaniu nie skorzystano ze zwolnień dla leasingów krótkoterminowych, których okres leasingu kończył się po upływie 12 miesięcy od dnia pierwszego zastosowania.

- **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.

## WPLYW INTERPRETACJI KIMSF 23 NA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY

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 wydane decyzje określające wysokość zobowiązania podatkowego za lata 2013 - 2015, w których organ podatkowy zakwestionował prawo do zaliczenia do kosztów uzyskania przychodu opłat licencyjnych za korzystanie ze znaku towarowego. Spółka dominująca nie zgadza się ze stanowiskiem organu i złożyła stosowne odwołania od decyzji. 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 oraz jako zwiększenie rezerw o kwotę 1.250 tysięcy złotych.

Kwoty: 171 tys. za rok 2013 i 459 tys. za rok 2014 - zostały uregulowane w roku 2019. Kwota zaległości wynikająca z decyzji za rok 2015 w wysokości 209 tys. zł została uregulowana w roku 2020. Do dnia skonsolidowanego sporządzenia sprawozdania finansowego nie została zakończona jeszcze kontrola w zakresie prawidłowości stosowania prawa i rozliczenia podatkowego za rok 2016, niemniej Spółka dominująca ujęła w sprawozdaniu finansowym rezerwę w wysokości kwoty podatku dochodowego, o który zostało obniżone zobowiązanie z CIT za rok 2016 w wyniku zaliczenia opłat licencyjnych za korzystanie ze znaku towarowego w wysokości 411 tys. zł.

- 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. Zmiana standardu nie wpłynęła 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.

Zmiana standardu nie wpłynęła 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.

Zmiana standardu nie wpłynęła na skonsolidowane sprawozdania finansowe.

### **2.3. Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie**

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji.

### **2.4. Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy**

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2019 roku:

- **Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”**

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

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

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 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.

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

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

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

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach



- i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakującego wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
- dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć dla których dzień przejęcia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później. W związku z tym zmiana nie wpłynie na dane wykazywane w dotychczasowych sprawozdaniach finansowych Grupy. Na ten moment Grupa nie jest w stanie przewidzieć również przyszłych transakcji nabycia przedsięwzięć.

- Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF  
Rada przygotowała nową wersję założeń koncepcyjnych sprawozdawczości finansowej. Dla spójności zostały zatem odpowiednio dostosowane referencje do założeń koncepcyjnych zamieszczone w poszczególnych standardach.  
Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później i w ocenie Grupy nie wpłyną na jej sprawozdania finansowe.
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7  
Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach założyć, że zmiany stóp referencyjnych nie nastąpią.  
Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. W związku z tym, że Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, niepewność związana z instrumentami pochodnymi opartymi na stopach procentowych nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.
- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”  
Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:
  - doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
  - intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Grupa analizuje wpływ zmian na jej sprawozdania finansowe.

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

### 3. Stosowane zasady rachunkowości

#### 3.1. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. W obliczu panującej na świecie pandemii wirusa COVID-19 Zarząd Jednostki dominującej przeprowadził analizę aktualnej i potencjalnej sytuacji i jej wpływu na działalność Grupy szczegółowo opisaną w Sprawozdaniu Zarządu Grupy ATAL S.A. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zidentyfikował okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

#### 3.2. Podstawa sporządzenia

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

#### 3.3. Prezentacja sprawozdań finansowych

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

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

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

#### 3.4. Segmenty operacyjne

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

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

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

#### 3.5. Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2019 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

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

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

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną. Na dzień 31 grudnia 2019 roku nie dokonano wyłączeń spółek z konsolidacji.

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

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

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

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

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

### 3.6. Połączenia jednostek gospodarczych

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.7. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

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

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

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

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

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

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

### 3.8. Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

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

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

### 3.9. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów (gruntów i usług budowlanych), aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz

zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek. Koszty te są aktywowane do zakończenia produkcji.

### **3.10. Wartość firmy**

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

### **3.11. Wartości niematerialne**

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

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

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

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

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

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

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

### **3.12. Rzeczowe aktywa trwałe**

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.13. Leasing

#### *Grupa jako leasingobiorca*

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Grupa amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36. Prawa, które są zaliczane do nieruchomości inwestycyjnych wyceniane są w wartości godziwej.

Na dzień rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Grupa prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, a więc w rzeczowych aktywach trwałych, zapasach lub nieruchomościach inwestycyjnych.



Prawo użytkowania wieczystego gruntów jest przez Grupę oceniane jako leasing zgodnie z MSSF 16 i jako taki zostało potraktowane. Okres leasingu dla takich praw jest oceniany na ogólnych zasadach, przy czym ewentualny plan sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nie jest traktowany jako zakończenie umowy leasingowej.

#### *Grupa jako leasingobiorca*

Jako leasingodawca Grupa klasyfikuje umowy jako leasing operacyjny lub finansowy. Leasing jest ujmowany jako finansowy, jeśli następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów. W przeciwnym wypadku leasing jest traktowany jako operacyjny.

W przypadku subleasingu oceny dokonuje się w kontekście aktywa z tytułu prawa do użytkowania a nie bazowego składnika aktywów.

#### *Zasady obowiązujące do 2018 roku*

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

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

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

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

### **3.14. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych**

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.15. Nieruchomości inwestycyjne**

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

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

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

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

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

### **3.16. Instrumenty finansowe**

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

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

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

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

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

#### *Aktywa finansowe*

Na dzień nabycia Grupa wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów finansowych, poza kategorią aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik. Wyjątkiem od

tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług, które Grupa wycenia w ich cenie transakcyjnej w rozumieniu MSSF 15, przy czym nie dotyczy to tych pozycji należności z tytułu dostaw i usług, których termin płatności jest dłuższy niż rok i które zawierają istotny komponent finansowania zgodnie z definicją z MSSF 15.

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

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

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

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Do tej kategorii zaliczane są:

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

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

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

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

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

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

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

Grupa przyjęła, że znaczny wzrost ryzyka następuje, kiedy przeterminowanie płatności przekracza 30 dni. Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, kiedy przeterminowanie wynosi 180 dni, gdyż

Grupa na bieżąco monitoruje należności, a w przypadku przekroczenia terminu płatności podejmuje we własnym zakresie działania windykacyjne.

#### *Zobowiązania finansowe*

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

- Kredyty bankowe i pożyczki,
- Pozostałe zobowiązania finansowe,
- Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz pozostałe zobowiązania,
- Otrzymane zaliczki na dostawy.

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

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

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

#### *Rachunkowość zabezpieczeń*

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

### **3.17. Zapasy**

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

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

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

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

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

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

### **3.18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

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

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

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

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

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

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

### **3.19. Kapitał własny**

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

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

Pozostałe kapitały obejmują:

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

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

### **3.20. Świadczenia pracownicze**

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

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze z tytułu wynagrodzeń (wraz z premiami) oraz składek na ubezpieczenia społeczne,
- rezerwy na niewykorzystane urlopy oraz
- programy określonych świadczeń po okresie zatrudnienia, do których Grupa zalicza odprawy emerytalne i rentowe.

#### *Krótkoterminowe świadczenia pracownicze*

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

#### *Rezerwy na niewykorzystane urlopy*

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

#### *Odprawy emerytalne i rentowe*

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



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

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

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

Grupa nie tworzy odrębnego funduszu gromadzącego wpłaty na przyszłe świadczenia.

### **3.21. Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe**

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

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

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

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

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

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

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

Informację o umowach gwarancji finansowej i zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego w nocie nr 34.

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

### **3.22. Rozliczenia międzyokresowe**

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

### **3.23. Przychody ze sprzedaży**

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

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



- ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.

#### *Identyfikacja umowy z klientem*

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

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

#### *Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia*

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

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

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

#### *Ustalenie ceny transakcyjnej*

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

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

#### *Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia*

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

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

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

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

### *Sprzedaż towarów i produktów*

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

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

### *Świadczenie usług*

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

### *Odsetki i dywidendy*

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

Grupa nie ponosi istotnych dodatkowych kosztów doprowadzenia do zawarcia umowy.

### **3.24. Koszty operacyjne**

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

### **3.25. Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.26. Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków**

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

#### *Sprawowanie kontroli nad jednostką w której dokonano inwestycji*

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

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

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

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

#### *Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych*

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w nocie nr 4.

#### *Odpisy aktualizujące wartość należności*

Grupa przyjęła następujące szacunki dla dokonania odpisów aktualizujących należności handlowych:

<b>Okres przeterminowania</b>	<b>Przyjęty% odpisu aktualizującego</b>
Terminowe	2%
Do 3 miesięcy	30%
Od 3 do 6 miesięcy	50%
Powyżej 6 miesięcy	100%

Dla celów ustalenia podstawy dokonania odpisów aktualizujących należności handlowe nie są uwzględniane należności, które są zdeponowane na rachunkach powierniczych oraz należności od podmiotów powiązanych w których Grupa posiada udziały kontrolujące, jeśli podmioty te mają dobrą sytuację finansową i nie istnieje ryzyko odzyskania należności.

#### Rezerwy

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

Grupa w 2019 roku przyjęła następujące szacunki dla ustalenia wysokości rezerw na naprawy gwarancyjne:

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

#### Aktywa na podatek odroczony

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

#### Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

#### Okres leasingu

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

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

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

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach opcyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Spółki,
- warunki wykonania opcji.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania. Przyjęte szacunki zostały ujawnione w nocie 2.2.



### **3.27. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości**

W 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 2.2 - w zakresie wejścia w życie nowego MSSF 16 „Leasing”. Nie wystąpiły błędy wymagające korekty.

#### 4. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	za okres: od 01.01.2019 do 31.12.2019							Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
	Grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów	Prawo do użytkowania powierzchni biurowych	Budynki i budowle	Maszyny i Urządzenia	Środki transportu	Pozostałe			
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>231</b>	<b>-</b>	<b>4 115</b>	<b>597</b>	<b>4 734</b>	<b>2 821</b>	<b>3</b>	<b>12 501</b>	
<b>Zmiana zasad rachunkowości*</b>	<b>135</b>	<b>1 795</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 930</b>	
<b>Wartość brutto na początek okresu po zmianie zasad rachunkowości</b>	<b>366</b>	<b>1 795</b>	<b>4 115</b>	<b>597</b>	<b>4 734</b>	<b>2 821</b>	<b>3</b>	<b>14 431</b>	
Zwiększenia	-	6 123	10	221	222	254	-3	6 827	
<i>nabycie</i>	-	-	10	221	20	254	-	505	
<i>przemieszczenia wewnętrzne</i>	-	-	-	-	-	-	-3	-3	
<i>Inne</i>	-	6 123	-	-	202	-	-	6 325	
Zmniejszenia	40	544	-	104	16	31	-	735	
<i>zbycie</i>	-	-	-	104	16	18	-	138	
<i>inne</i>	40	544	-	-	-	13	-	597	
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>326</b>	<b>7 374</b>	<b>4 125</b>	<b>714</b>	<b>4 940</b>	<b>3 044</b>	<b>-</b>	<b>20 523</b>	
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>603</b>	<b>434</b>	<b>2 816</b>	<b>2 065</b>	<b>-</b>	<b>5 923</b>	
amortyzacja za okres	8	944	152	54	834	381	-	2 373	
zmniejszenia	-	48	-	94	16	31	-	189	
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>13</b>	<b>896</b>	<b>755</b>	<b>394</b>	<b>3 634</b>	<b>2 415</b>	<b>-</b>	<b>8 107</b>	
<b>Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>13</b>	<b>896</b>	<b>755</b>	<b>394</b>	<b>3 634</b>	<b>2 415</b>	<b>-</b>	<b>8 107</b>	
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>313</b>	<b>6 478</b>	<b>3 370</b>	<b>320</b>	<b>1 306</b>	<b>629</b>	<b>-</b>	<b>12 416</b>	

\*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 nocie 2.2. „*Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę po raz pierwszy*” oraz w nocie 3.13. „*Leasing*”.



Na dzień 31 grudnia 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 do użytkowania powierzchni biurowych	Budynki i budowle	Maszyny i Urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>179</b>	-	<b>3 867</b>	<b>715</b>	<b>4 712</b>	<b>2 867</b>	<b>285</b>	<b>12 625</b>
Zwiększenia	122	-	1 336	23	300	302	3	2 086
<i>Nabycie</i>	-	-	161	23	300	225	3	712
<i>Inne</i>	122	-	1 175	-	-	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
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>231</b>	-	<b>4 115</b>	<b>597</b>	<b>4 734</b>	<b>2 821</b>	<b>3</b>	<b>12 501</b>
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>1</b>	-	<b>603</b>	<b>522</b>	<b>2 256</b>	<b>1 851</b>	-	<b>5 233</b>
amortyzacja za okres	4	-	170	43	838	392	-	1 447
zmniejszenia	-	-	170	131	278	178	-	757
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>5</b>	-	<b>603</b>	<b>434</b>	<b>2 816</b>	<b>2 065</b>	-	<b>5 923</b>
<b>Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>5</b>	-	<b>603</b>	<b>434</b>	<b>2 816</b>	<b>2 065</b>	-	<b>5 923</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>226</b>	-	<b>3 512</b>	<b>163</b>	<b>1 918</b>	<b>756</b>	-	<b>6 578</b>

## Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2019 roku rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 3 362 tys. zł (2018 rok: 3 534 tys. zł) stanowią zabezpieczenie zobowiązań Grupy.

## 5. Nieruchomości inwestycyjne

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>65 715</b>	<b>71 254</b>
Zmiana zasad rachunkowości *	4 266	-
<b>Wartość brutto na początek okresu po korekcie</b>	<b>69 981</b>	<b>71 254</b>
Zwiększenia		
<i>nabycie</i>	168	3 290
<i>przeszacowania do wartości godziwej</i>	5	211
<i>przeszacowania do wartości godziwej</i>	163	3 079
Zmniejszenia		
<i>przeszacowania do wartości godziwej</i>	11 437	88
<i>zbycie</i>	-	88
<i>inne</i>	11 423	-
<i>inne</i>	14	-
Przemieszczenia wewnętrzne(+/-)	6 988	-8 741
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>65 700</b>	<b>65 715</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>65 700</b>	<b>65 715</b>

\*Spółka wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku. W wyniku zastosowania tego standardu na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznano w bilansie aktywa w postaci *Praw użytkowania gruntów*. Aktywa te są wykazane w bilansie w pozycji *Nieruchomości inwestycyjne*. Szczegóły dotyczące zastosowania MSSF 16 *Leasing* opisano w nocie 2.2. „*Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę po raz pierwszy*” oraz w nocie 3.13. „*Leasing*”.

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

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

PRZYCHODY I KOSZTY DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Przychody z opłat czynszowych	6 647	7 123
Pozostałe przychody	-	4
<b>Przychody razem</b>	<b>6 647</b>	<b>7 127</b>
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych oddanych w najem	3 103	2 774
Koszty napraw i konserwacji	176	116
<b>Koszty razem</b>	<b>3 279</b>	<b>2 890</b>

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

#### Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Wartość godziwa wszystkich pozostałych nieruchomości inwestycyjnych została ustalona na podstawie wycen niezależnych rzeczoznawców sporządzonych na 31 grudnia 2019 roku. Poszczególne nieruchomości zostały wycenione zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowej opracowanym przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w wartości rynkowej. Do wyceny poszczególnych elementów nieruchomości zastosowano podejścia: porównawcze, metody korygowania ceny średniej (dla nieruchomości gruntowych), dochodowe, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej netto (dla budynków) oraz podejścia kosztowego, metody kosztów odtworzenia techniki wskaźnikowej (dla budowli).

Wycena zawiera się w kategorii 3 zgodnie z pkt par.86 MSSF 13.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku nieruchomości inwestycyjne o wartości bilansowej 58 712 tys. zł (2018 rok: 65 715 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy.

## 6. Wartości niematerialne

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

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

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	
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	6 551	474	56 508	63 533
Zwiększenia	-	39	-	39
<i>nabycie</i>	-	39	-	39
Zmniejszenia	-	-	-	-
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	6 551	513	56 508	63 572
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	-	455	-	455
amortyzacja za okres	-	40	-	40
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	-	495	-	495
<b>Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	495	-	495
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	6 551	18	56 508	63 077

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

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

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

Test został sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 roku przez niezależny podmiot.

W wyniku testu określona została wartość odzyskiwalna testowanych wartości niematerialnych i prawnych.

Na potrzeby testu jako wartość odzyskiwalną przyjęto wartość użytkową ustaloną w oparciu o następujące założenia:

- przyszłe przepływy pieniężne na podstawie projekcji finansowych na lata 2020-2024,
- stopa dyskontowa:
  - stopa zwrotu wolna od ryzyka na poziomie rentowności obligacji wyemitowanych przez Skarb Państwa na poziomie 1,94%,
  - stała premia za ryzyko związane z inwestowaniem w aktywa obciążone ryzykiem (6,04%),
  - współczynnik beta będący miarą ryzyka systematycznego związanego z inwestycją w dany rodzaj aktywów jest obliczany na podstawie notowań giełdowych wskazując zmienność kursu danego papieru wartościowego w stosunku do indeksu rynkowego. Współczynnik odlewarowany beta przyjęto na poziomie 0,84 notowany dla spółek reprezentujących sektor Homebuilding zgodnie z podziałem sektorowym A.Damodarana. Następnie współczynnik ten został relewarowany uwzględniając strukturę D/E dla Spółki ATAL S.A. z dnia wyceny. Tak wyznaczony poziom współczynnika beta wynosi 1,92,
  - dodatkowa premia za ryzyko (5,00%), jednocześnie od 2022 roku ujęto 2,00% premii za ryzyko prognoz;
- wartość rezydualna została oszacowana na podstawie średniej wartości przepływów pieniężnych w okresie 2020-2024.

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

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

Wartość użytkowa znaku towarowego ATAL określona metodą zysków ekonomicznych wynosi 223 551 tys. zł. Wartość bilansowa znaku towarowego ATAL to 6 551 000 zł i na dzień 31 grudnia 2019 roku nie stwierdzono utraty wartości.

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

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

Nazwa jednostki	WARTOŚĆ BILANSOWA WARTOŚCI FIRMY I WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH O NIEOKREŚLONYM OKRESIE UŻYTKOWANIA			
	Wartość bilansowa wartości firmy		Wartość bilansowa wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania – znak towarowy ATAL	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
ATAL S.A.	56 508	56 508	6 551	6 551
<b>Razem</b>	<b>56 508</b>	<b>56 508</b>	<b>6 551</b>	<b>6 551</b>

## 8. Połączenie jednostek gospodarczych

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych.

## 9. Pożyczki udzielone

Grupa nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy.

## 10. Należności i rozliczenia międzyokresowe

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018
<b>Pozostałe należności:</b>	<b>14 772</b>	<b>27 639</b>
- część długoterminowa	498	136
- część krótkoterminowa	14 274	27 503
<b>Rozliczenia międzyokresowe czynne:</b>	<b>650</b>	<b>641</b>
- część długoterminowa	97	100
- część krótkoterminowa	553	541
<b>RAZEM</b>	<b>15 422</b>	<b>28 280</b>

Na pozostałe należności i rozliczenia międzyokresowe nie utworzono odpisów aktualizujących.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w pozostałych należnościach krótkoterminowych należności z tytułu podatków wynoszą 3 885 tys. zł (2018 rok: 23 017 tys. zł).

## 11. Zapasy

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

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
<b>Wartość bilansowa zapasów</b>	<b>-</b>	<b>1 397 245</b>	<b>79 901</b>	<b>10 307</b>	<b>1 487 453</b>
Wartość zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	-	211 131	-	-	211 131
w tym część długoterminowa	-	58 752	-	-	58 752

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

## 12. Należności z tytułu dostaw, robót i usług

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW, ROBÓT I USŁUG	31.12.2019	31.12.2018
Należności z tytułu dostaw od jednostek pozostałych	11 623	18 143
<b>Razem należności</b>	<b>11 623</b>	<b>18 143</b>
<b>Odpisy na należności z tyt. dostaw</b>	<b>1 472</b>	<b>1 506</b>
<b>Należności z tyt. dostaw netto</b>	<b>10 151</b>	<b>16 637</b>

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Stan na początek okresu	1 506	1 412
Zwiększenia	17	232
Wykorzystanie	-	66
Zmniejszenia	51	72
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 472</b>	<b>1 506</b>

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW ROBÓT I USŁUG	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
	31.12.2019		31.12.2018	
terminowe	3 978	1	3 558	71
Przeterminowane do 3 m-cy	3 762	476	7 499	61
Przeterminowane od 3 do 6 m-cy	409	57	982	205
Przeterminowane powyżej 6 m-cy do 12 m-cy	839	90	3 260	60
Przeterminowane powyżej 1 roku	2 635	848	2 484	1 109
<b>Razem</b>	<b>11 623</b>	<b>1 472</b>	<b>18 143</b>	<b>1 506</b>



### 13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2019</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2018</b>
Środki pieniężne w banku i w kasie	13 544	22 137
Lokaty krótkoterminowe	702	7 104
Inne – środki na MRP	136 637	162 654
<b>Razem, w tym:</b>	<b>150 883</b>	<b>191 895</b>
<i>-środki pieniężne w banku i w kasie, które nie są dostępne do użytku przez grupę</i>	<i>136 657</i>	<i>163 034</i>
<i>w tym środki na MRP</i>	<i>136 637</i>	<i>162 654</i>
<i>w tym środki na rachunkach VAT</i>	<i>20</i>	<i>380</i>

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY WYKAZANE W RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>01.01.2019 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018 31.12.2018</b>
Środki pieniężne w banku i w kasie	13 544	22 137
Lokaty krótkoterminowe	702	7 104
Inne – środki na MRP	136 637	162 654
<b>Razem</b>	<b>150 883</b>	<b>191 895</b>

<b>INNE KOREKTY PRZEPIYWÓW Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ W RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>01.01.2019 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018 31.12.2018</b>
Przeszacowanie wartości nieruchomości inwestycyjnych	-163	-2 991
Reklasyfikacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	8 741
Inne	4 556	11
<b>Razem</b>	<b>4 393</b>	<b>5 761</b>

Kwota niewykorzystanych limitów kredytowych dostępnych dla potrzeb przyszłej działalności operacyjnej wynosi: na dzień 31 grudnia 2019 roku 84 366 tys. zł w rachunkach bieżących i liniach kredytowych oraz 162 063 tys. zł w rachunkach kredytowych (na dzień 31 grudnia 2018 roku 87 565 tys. zł w rachunkach bieżących i liniach kredytowych i 97 500 tys. zł w rachunkach kredytowych). Limity wykorzystania kredytów w rachunkach bieżących nie podlegają ograniczeniu. Dla kredytów celowych ograniczeniem uruchomienia kolejnych transz jest w głównej mierze stopień zaawansowania inwestycji oraz analiza przez bank przekazanej dokumentacji dotyczącej uruchomienia transzy.

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

#### 14. Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018	Przepływ				Zmiany bezgotówkowe					Stan na 31.12.2019
		Korekta MSSF 16	Stan na 01.01.2019	Splata	Zaciągnięcie	Nabycie kontroli	Utrata kontroli	Zmiana kursów walut	Naliczenie odsetek	Reklasyfikacja	
<b>Długoterminowe</b>											
Kredyty, pożyczki	15 437	-	15 437	-	206 700	-	-	108	1 022	-116 438	106 829
Obligacje	216 905	-	216 905	-24 150	447 000	-	-	-	-	-121 631	518 124
Leasing	320	133 405	133 725	-	-	7 374	-68 623*	-	46 090	-5 512	113 054
<b>Krótkoterminowe</b>											
Kredyty, pożyczki	67 975	-	67 975	-125 426	19 634	-	-	-	-	116 438	78 621
Obligacje	223 546	-	223 546	-218 500	-	-	-	-	2 859	121 631	129 536
Leasing	647	5 660	6 307	-6 074	-	-	-574*	-	-	5 512	5 171
<b>RAZEM</b>	<b>524 830</b>	<b>139 065</b>	<b>660 895</b>	<b>-374 150</b>	<b>673 334</b>	<b>7 374</b>	<b>69 197</b>	<b>108</b>	<b>49 971</b>	<b>0</b>	<b>951 335</b>

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

## 15. Kapitał podstawowy

16. KAPITAŁ PODSTAWOWY							
stan na dzień: 31.12.2019							
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji w sztukach	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej w tysiącach złotych	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
Akcje serii A	uprzywilejowane	Uprzywilejowanie co do ilości głosów: 1 akcja = 2 głosy	brak	1 500 000	7 500	22.08.2006	22.08.2006
Akcje serii B	zwykłe	brak	brak	13 604 600	68 023	30.11.2006	30.11.2006
Akcje serii C	zwykłe	brak	brak	17 110 000	85 550	22.06.2011	22.06.2011
Akcje serii D	zwykłe	brak	brak	10	0	30.05.2014	30.05.2014
Akcje serii E	zwykłe	brak	brak	6 500 000	32 500	23.06.2015	15.06.2015
<b>Liczba akcji , razem</b>				<b>38 714 610</b>	<b>193 573</b>		
<b>Kapitał zakładowy , razem</b>					<b>193 573</b>		
					Wartość nominalna jednej akcji wynosi	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%
	<b>38 714 610</b>	<b>100,00%</b>	<b>40 214 610</b>	<b>100,00%</b>

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
<b>Liczba akcji , razem</b>				<b>38 714 610</b>	<b>193 573</b>		
<b>Kapitał zakładowy , razem</b>					<b>193 573</b>		
					Wartość nominalna jednej akcji wynosi	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%
	<b>38 714 610</b>	<b>100,00%</b>	<b>40 214 610</b>	<b>100,00%</b>

<b>LICZBA AKCJI SKŁADAJĄCYCH SIĘ NA KAPITAŁ PODSTAWOWY</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2019</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2018</b>
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
<b>Razem</b>	<b>38 714 610</b>	<b>38 714 610</b>

<b>ZMIANY LICZBY AKCJI</b>	<b>01.01.2019 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018 31.12.2018</b>
<b>Akcje zwykłe wyemitowane i w pełni opłacone</b>		
Na początek okresu	37 214 610	37 214 610
- emisja akcji serii E	-	-
Na koniec okresu	37 214 610	37 214 610
<b>Akcje zwykłe wyemitowane i nie w pełni opłacone</b>		
Na początek okresu	-	-
Na koniec okresu	-	-
<b>Akcje własne</b>		
Na początek okresu	-	-
Wykup akcji własnych	-	-
Sprzedaż akcji własnych	-	-
Na koniec okresu	-	-
<b>Akcje uprzywilejowane</b>		
Na początek okresu	1 500 000	1 500 000
Na koniec okresu	1 500 000	1 500 000

<b>KAPITAŁ PODSTAWOWY</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2019</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2018</b>
Wartość nominalna 1 akcji	5,00	5,00
<b>Wartość kapitału podstawowego</b>	<b>193 573 050</b>	<b>193 573 050</b>

## 16. Kapitały rezerwowe, zapasowe, kapitały rezerwowe z aktualizacji wyceny

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

	za okres: od 01.01.2018 do 31.12.2018			Razem
	Kapitał zapasowy	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowany z aktualizacji wyceny świadczeń emerytalnych	
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>327 371</b>	<b>44</b>	<b>-9</b>	<b>327 406</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach(po przekształceniu)	327 371	44	-9	327 406
Podział zysku	27 020	-	-	<b>27 020</b>
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	-	-	-8	<b>-8</b>
Inne	-	-	-	-
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	2	<b>2</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>354 391</b>	<b>44</b>	<b>-15</b>	<b>354 420</b>

## 17. Rezerwy

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

REZERWY	za okres: od 01.01.2018 do 31.12.2018		
	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Pozostałe rezerwy	Razem
<b>Wartość na początek okresu, w tym:</b>	<b>3 806</b>	<b>3 629</b>	<b>7 435</b>
<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
<b>Wartość na koniec okresu w tym:</b>	<b>5 573</b>	<b>2 761</b>	<b>8 334</b>
<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 tym skutki kontroli podatku CIT opisane w nocie 2.2



## 18. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI stan na dzień: 31.12.2019								
Wyszczególnienie	Efektywna stopa procentowa	Termin spłaty	Kwota kredytu	Waluta	Kwota zobowiązania (nominalna)	Kwota zobowiązania (bilansowa)	część krótkoterminowa	część długoterminowa
mBank S.A./BRE <sup>(1)</sup>	LIBOR 1M + MARŻA	2021-02-28	6 000	CHF	2 745	2 733	2 343	390
SILESIA Bank <sup>(2)</sup>	WIBOR 3M + MARŻA	2021-01-29	15 000	zł	15 000	14 974	4 991	9 983
BNP Paribas Bank Polska S.A. <sup>(3)*</sup>	WIBOR 1M + MARŻA	2019-12-31	27 500	zł	2 833	2 824	2 824	0,00
BNP Paribas Bank Polska S.A. <sup>(4)</sup>	WIBOR 1M + MARŻA	2020-09-30	20 000	zł	14 500	14 470	14 470	0,00
PKO BP S.A. <sup>(5)</sup>	WIBOR 1M + MARŻA	2020-09-30	40 000	zł	5 000	4 933	4 933	0,00
PKO BP S.A. <sup>(6)</sup>	WIBOR 1M + MARŻA	2021-12-31	50 000	zł	7 000	6 951	0	6 951
mBank S.A./BRE <sup>(7)</sup>	WIBOR 1M + MARŻA	2022-03-31	44 000	zł	25 700	25 482	0	25 482
mBank S.A./BRE <sup>(8)</sup>	WIBOR 1M + MARŻA	2020-09-30	17 000	zł	17 000	16 928	16 928	0,00
mBank S.A./BRE <sup>(9)</sup>	WIBOR 1M + MARŻA	2021-06-30	10 000	zł	5 000	4 946	0,00	4 946
mBank S.A./BRE <sup>(10)</sup>	WIBOR 1M + MARŻA	2020-06-30	13 763	zł	8 000	7 969	7 969	0
mBank S.A./BRE <sup>(11)</sup>	WIBOR 1M + MARŻA	2022-03-31	51 000	zł	21 000	20 755	0,00	20 755
mBank S.A./BRE <sup>(12)</sup>	WIBOR 1M + MARŻA	2021-09-30	33 500	zł	13 500	13 322	0,00	13 322
mBank S.A./BRE <sup>(13)</sup>	WIBOR 1M + MARŻA	2021-06-30	15 000	zł	0	0	0	0
Juroszek Investments Sp. z o.o. <sup>(14)</sup>	3,6%	2021-07-01	28 000	zł	28 000	29 529	4 529	25 000
PKO BP S.A. <sup>(15)</sup>	WIBOR 1M + MARŻA	2020-04-27	20 000	zł	19 634	19 634	19 634	0,00
<b>Razem</b>					<b>184 412</b>	<b>185 450</b>	<b>78 621</b>	<b>106 829</b>

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

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

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

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

- (1) Kredyt zaciągnięty w mBanku S.A. na cele obrotowe. Zabezpieczeniem jest:
  1. Hipoteka umowna łączna do kwoty 13,3 mln zł na nieruchomości położonej we Wrocławiu, obj. KW nr WR1K/00142492/2 oraz WR1K/00142493/9.
  2. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
  3. Globalna cesja należności z umów najmu – Cieszyn i Wrocław.
  4. Cesja wierzytelności z tytułu ubezpieczenia.
  
- (2) Kredyt zaciągnięty w Śląskim Banku Spółdzielczym SILESIA w Katowicach na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki :
  1. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
  2. Hipoteka łączna do kwoty 22,5 mln zł na nieruchomościach gruntowych, objętych KW nr KA1C/00051387/2, KA1C/00051384/1, KA1C/00051256/5 oraz KA1C/00051386/5.
  3. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego ATAL S.A. prowadzonym w Śląskim Banku Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach.
  
- (3) Kredyt zaciągnięty w BNP Paribas Bank Polska S.A. (dawniej Raiffeisen Bank Polska S.A.) na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Łodzi pn.: „Pomorska Park II”. Zabezpieczeniem jest:
  1. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków Kredytobiorcy w Banku.
  2. Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Kredytobiorcę.
  3. Hipoteka łączna do kwoty 41,25 mln zł na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Pomorskiej, objętej KW nr LD1M/00320275/1 oraz LD1M/00320274/4.
  4. Cesja należności z tytułu umowy najmu dzierżawy działki.
  5. Zastaw rejestrowy na prawach autorskich do dokumentacji projektowej.
  
- (4) Kredyt zaciągnięty w BNP Paribas Bank Polska S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Łodzi pn.: „Pomorska Park III”. Zabezpieczeniem jest:
  1. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków Kredytobiorcy w Banku.
  2. Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Kredytobiorcę.
  3. Hipoteka łączna do kwoty 30 mln zł na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Pomorskiej, objętej KW nr LD1M/00014839/5, KW nr LD1M/00144516/5 oraz KW nr LD1M/00320274/4.
  4. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.
  5. Potwierdzona cesja należności z Rachunku Powierniczego w ING Banku Śląskim S.A.
  
- (5) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Katowicach pn.: „Nowy Brynów I”. Zabezpieczeniem jest:
  1. Hipoteka umowna do kwoty 60 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr KA1K/00023620/1.
  2. Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia.
  3. Weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
  4. Zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na Rachunku wpływów wydzielonych.
  
- (6) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Katowicach pn. „Sokolska 30 Towers”. Zabezpieczeniem jest:
  1. Hipoteka umowna do kwoty 75 mln zł ustanowiona na nieruchomości objętej KW nr KA1K/00041686/3.
  2. Weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.

3. Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia.
  4. Zastaw finansowy do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 75 mln zł na środkach pieniężnych zgromadzonych na Rachunku wpływów wydzielonych.
- (7) Kredyt zaciągnięty w mBanku S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Krakowie pn.: „Apartamenty Przybyszewskiego 64”. Zabezpieczeniem jest:
1. Hipoteka umowna łączna do kwoty 66 mln zł, na nieruchomościach objętych KW nr KR1P/00345688/1 oraz KW nr KR1P/00595211/4.
  2. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
  3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.
- (8) Kredyt zaciągnięty w mBanku S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Warszawie pn.: „Nowa Grochowska I”. Zabezpieczeniem jest:
1. Hipoteka umowna do kwoty 27,75 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr WA6M/00205628/4 oraz na nieruchomości objętej KW nr WA6M/00506229/7.
  2. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
  3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.
- (9) Kredyt zaciągnięty w mBanku S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Warszawie pn.: „Nowa Grochowska II”. Zabezpieczeniem jest:
1. Hipoteka umowna do kwoty 15 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr WA6M/00205628/4.
  2. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
  3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.
- (10) Kredyt zaciągnięty w mBanku S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Gdańsku pn.: „Przystań Letnica - I etap”. Zabezpieczeniem jest:
1. Hipoteka umowna do kwoty 34,5 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00156134/9.
  2. Weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
  3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia do kwoty nie niższej niż kwota.
- (11) Kredyt zaciągnięty w mBanku S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Poznaniu pn.: „Atal Warta Towers”. Zabezpieczeniem jest:
1. Hipoteka umowna do kwoty 76,5 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr PO2P/00131524/7, KW nr PO2P/00128512/6, KW nr PO2P/00100633/8, KW nr PO2P/00223085/9, KW nr PO2P/00175325/2.
  2. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
  3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.
- (12) Kredyt zaciągnięty w mBanku S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Poznaniu pn.: „Ptasia 20”. Zabezpieczeniem jest:
1. Hipoteka umowna do kwoty 50,25 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr PO1P/00119696/6.
  2. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
  3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.

(13) Kredyt zaciągnięty w mBanku S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Warszawie pn.: „Nowa Grochowska III”. Zabezpieczeniem jest:

1. Hipoteka umowna do kwoty 22,5 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr WA6M/00205628/4.
2. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia.

(14) Pożyczka zaciągnięta u podmiotu dominującego Juroszek Investments Sp. z o.o. Pożyczka nie jest zabezpieczona.

(15) Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty przez ATAL Construction sp. z o.o. w PKO Bank Polski S.A. do kwoty 20 mln zł na bieżącą działalność. Zabezpieczeniem jest:

1. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL Construction Sp. z o.o. wraz z deklaracją wekslową.
2. Poręczenie cywilne Pana Zbigniewa Juroszek
3. Zastaw finansowy i rejestrowy na wierzytelności z rachunku bankowego
4. Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP S.A.

## 19. Pozostałe zobowiązania finansowe

W wartości rzeczowych aktywów trwałych, w wartości zapasów i nieruchomości inwestycyjnych uwzględniono aktywa z tytułu prawa do użytkowania o następującej wartości bilansowej, które dotyczą następujących klas aktywów bazowych i które podlegały następującym odpisom amortyzacyjnym w 2019 roku:

	Wartość bilansowa prawa do użytkowania	Umorzenie prawa do użytkowania
	31.12.2019	od 01.01.2010 do 31.12.2019
Grunty	95	-
Budynki i budowle	6 478	944
Środki transportu	468	829
<b>Rzeczowe aktywa trwałe RAZEM</b>	<b>7 041</b>	<b>1 773</b>
<b>Zapasy</b>	<b>106 927</b>	<b>25 942</b>
<b>Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>4 251</b>	<b>154</b>
<b>RAZEM</b>	<b>118 249</b>	<b>27 869</b>

Do najistotniejszych umów leasingu w trakcie realizacji w 2019 roku należy prawo użytkowania wieczystego gruntów, na których prowadzone są projekty deweloperskie o wartości bilansowej prawa 106 927 tys. zł na dzień bilansowy. Umowy leasingu są zawierane w dacie nabycia gruntu, a ich okres obowiązywania uzależniony jest od daty pierwotnego oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Raty leasingu ustalone są w wysokości decyzji administracyjnej. Umowa przewiduje możliwość sprzedania aktywów bazowych, są one sprzedawane wraz ze zbywanymi lokalami.

Drugim istotnym rodzajem umów leasingu jest najem powierzchni biurowych o wartości bilansowej prawa do użytkowania 6 478 tys. zł na dzień bilansowy. Umowy leasingu zawierane są na okresy 3-10 lat jak i bezterminowo. W przypadku umów bezterminowych Grupa szacuje przewidywany okres korzystania z umowy. Spółka nie ma prawa nabycia przedmiotów niniejszych leasingów na własność.

W 2019 roku Grupa nie zmieniła oszacowania okresu trwania umów leasingu i nie wykorzystała opcji przedłużenia zawartych w umowach.

Dla leasingów dotyczących prawa użytkowania wieczystego oraz najmu ze względu na długi okres trwania umowy (przy prawie użytkowania wieczystego okres umowy wynosi kilkadziesiąt lat) Grupa dla szacunków przyjęła uproszczenia iż nie rozlicza dyskonta dla części krótkoterminowej zobowiązań.

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

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

<b>Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:</b>				
<b>Stan na 31.12.2019</b>	<b>do 1 roku</b>	<b>od 1 roku do 5 lat</b>	<b>powyżej 5 lat</b>	<b>razem</b>
Opłaty leasingowe	5 742	21 767	269 697	297 209
Koszty finansowe (-)	-14	-4 266	-174 704	-178 984
<b>Wartość bieżąca</b>	<b>5 731</b>	<b>17 501</b>	<b>94 993</b>	<b>118 225</b>

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

Koszty odsetkowe związane z leasingiem zostały zaprezentowane w nocie 26.

Całkowite wydatki z tytułu leasingu w 2019 roku wyniosły: 11 319 tys. zł

W 2019 roku nie wystąpiły dochody z tytułu subleasingu aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

#### *Leasing finansowy (do 2018 roku)*

Grupa Kapitałowa jako leasingobiorca użytkowała rzeczowe aktywa trwałe (wyłącznie środki transportu) na podstawie umów klasyfikowanych do końca 2018 roku jako leasing finansowy. Wartość bilansowa aktywów będących przedmiotem umów leasingu finansowego przedstawiała się następująco:

<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU</b>		
<b>PRZYSZŁE MINIMALNE OPŁATY LEASINGOWE ORAZ WARTOŚĆ BIEŻĄCA MINIMALNYCH OPŁAT LEASINGOWYCH NETTO</b>		
<b>stan na dzień: 31.12.2018</b>		
	<b>Minimalne opłaty</b>	<b>Wartość bieżąca minimalnych opłat</b>
w okresie do 1 roku	668	647
w okresie od 1 roku do 5 lat	327	320
<b>Razem</b>	<b>995</b>	<b>967</b>

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

W 2018 roku nie ujęto żadnych kosztów z tytułu warunkowych opłat leasingowych oraz nie wystąpiły opłaty subleasingowe, ponieważ aktywa użytkowane były wyłącznie przez Grupę.





<b>POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE</b>			
<b>Długoterminowe</b>	<b>Termin realizacji</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2019</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2018</b>
	Oferta prywatna		
Obligacje seria AG <sup>(1)</sup>	2020-01-09	-	22 687
Obligacje seria AH <sup>(2)</sup>	2021-04-26	69 722	69 641
Obligacje seria AI <sup>(3)</sup>	2020-07-04	-	4 369
Obligacje seria AJ <sup>(4)</sup>	2020-07-10	-	10 152
Obligacje seria AK <sup>(5)</sup>	2020-07-10	-	10 152
Obligacje seria AL <sup>(6)</sup>	2020-07-10	-	10 152
Obligacje seria AM <sup>(7)</sup>	2020-10-26	-	69 615
Obligacje seria AN <sup>(8)</sup>	2020-10-14	-	20 137
Obligacje seria AO <sup>(9)</sup>	2021-06-01	41 259	-
Obligacje seria AP <sup>(10)</sup>	2021-04-26	99 525	-
Obligacje seria AR <sup>(11)</sup>	2021-05-16	59 164	-
Obligacje seria AS <sup>(12)</sup>	2023-06-25	46 000	-
Obligacje seria AT <sup>(13)</sup>	2023-06-25	103 000	-
Obligacje seria AU <sup>(14)</sup>	2021-09-30	99 454	-
<b>Razem</b>		<b>518 124</b>	<b>216 905</b>
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>Termin realizacji</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2019</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2018</b>
	Oferta prywatna		
Obligacje seria P	2019-05-17	-	40 173
Obligacje seria AA	2019-01-29	-	4 776
Obligacje seria AB	2019-03-28	-	40 375
Obligacje seria AC	2019-05-17	-	56 803
Obligacje seria AF	2019-10-02	-	80 503
Obligacje seria AH <sup>(2)</sup>	2021-04-26	442	442
Obligacje seria AI <sup>(3)</sup>	2020-07-04	2 253	-
Obligacje seria AJ <sup>(4)</sup>	2020-07-10	10 473	-
Obligacje seria AK <sup>(5)</sup>	2020-07-10	10 473	-
Obligacje seria AL <sup>(6)</sup>	2020-07-10	10 473	-
Obligacje seria AM <sup>(7)</sup>	2020-10-26	70 201	474
Obligacje seria AN <sup>(8)</sup>	2020-10-14	20 777	-
Obligacje seria AP <sup>(10)</sup>	2021-04-26	667	-
Obligacje seria AS <sup>(12)</sup>	2023-06-25	879	-
Obligacje seria AT <sup>(13)</sup>	2023-06-25	1 968	-
Obligacje seria AU <sup>(14)</sup>	2021-09-30	930	-
<b>Razem</b>		<b>129 536</b>	<b>223 546</b>

- (1) Obligacje dwuletnie serii AG wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (2) Obligacje trzyletnie serii AH wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,70%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000111.
- (3) Obligacje dwuletnie serii AI wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę ZJ-Invest Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (4) Obligacje dwuletnie serii AJ wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę

- Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (5) Obligacje dwuletnie serii AK wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (6) Obligacje dwuletnie serii AL wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (7) Obligacje dwuletnie serii AM wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,70%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000129.
- (8) Obligacje dwuletnie serii AN wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (9) Obligacje dwuletnie serii AO wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (10) Obligacje dwuletnie serii AP wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,90%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000137.
- (11) Obligacje dwuletnie serii AR wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (12) Obligacje dwuletnie serii AS wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez Pana Zbigniewa Juroszka. Oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,90%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (13) Obligacje dwuletnie serii AT wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o. Oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,90%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (14) Obligacje dwuletnie serii AU wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,90%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000145.

## 20. Pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018
<b>Pozostałe zobowiązania:</b>	<b>4 202</b>	<b>2 152</b>
- część długoterminowa	-	-
- część krótkoterminowa	4 202	2 152
<b>Rozliczenia międzyokresowe bierne:</b>	-	-
- część długoterminowa	-	-
- część krótkoterminowa	-	-
<b>Razem, w tym:</b>	<b>4 202</b>	<b>2 152</b>
- część długoterminowa	-	-
- część krótkoterminowa	4 202	2 152

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w pozostałych zobowiązaniach zobowiązania z tytułu podatków wynoszą 3 889 tys. zł.

### 21. Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, ROBÓT I USŁUG	stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw od jednostek pozostałych	121 186	81 138
- część długoterminowa	14 821	16 715
- część krótkoterminowa	106 365	64 423
<b>Razem</b>	<b>121 186</b>	<b>81 138</b>

### 22. Otrzymane zaliczki na dostawy

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZALICZEK			
stan na dzień: 31.12.2019			
	Wartość bilansowa na początek okresu	Wartość nominalna na koniec okresu	Wartość bilansowa na koniec okresu
<b>Razem</b>	<b>341 607</b>	<b>506 101</b>	<b>501 647</b>
- w tym część długoterminowa	116 872	138 360	133 906
- w tym część krótkoterminowa	224 735	367 741	367 741

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZALICZEK			
stan na dzień: 31.12.2018			
	Wartość bilansowa na początek okresu	Wartość nominalna na koniec okresu	Wartość bilansowa na koniec okresu
<b>Razem</b>	<b>396 514</b>	<b>344 511</b>	<b>341 607</b>
- w tym część długoterminowa	31 721	120 019	116 872
- w tym część krótkoterminowa	364 793	224 492	224 735

### 23. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW		
	Działalność kontynuowana	
	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Przychody ze sprzedaży produktów	697 719	1 042 049
Przychody ze sprzedaży usług	21 813	12 934
Przychody ze sprzedaży towarów	635	40
<b>RAZEM</b>	<b>720 167</b>	<b>1 055 023</b>

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

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

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY WG KATEGORII I ICH PRZYPISANIE DO SEGMENTÓW za okres 01.01.2018-31.12.2018				
Kategoria (region)	Segment Działalność deweloperska	Segment Działalność usługi najmu	Segment Działalność sprzedaż tkanin	Ogółem
Cieszyn	-	527	-	527
Gdańsk (Trójmiasto)	63 724	-	-	63 724
Katowice	42 996	1 260	-	44 256
Kraków	360 746	-	-	360 746
Łódź	87 089	-	40	87 129
Warszawa	242 083	-	-	242 083
Wrocław	203 664	5 340	-	209 004
Poznań	46 554	-	-	46 554
Pozostałe	-	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>1 046 856</b>	<b>7 127</b>	<b>40</b>	<b>1 055 023</b>

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

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Aktywa</b>		
- środki na rachunkach MRP	136 637	162 654
<b>Zobowiązania</b>		
- otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna)	506 101	344 511
• z tego odniesione w przychód roku następnego (2019)	n/d	231 790

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

W tabeli poniżej przedstawiona została łączna kwota ceny transakcyjnej z podpisanych na dzień 31 grudnia 2019 roku umów deweloperskich i przedwstępnych oraz jej szacunkowe rozliczenie w przyszłych okresach.

<b>RAZEM wartość netto umów podpisanych do dnia 31.12.2019 - pozostałych do rozliczenia w latach następujących</b>	<b>1 434 383</b>
<b>- w tym do rozliczenia:</b>	
• w roku 2020	661 323
• w latach 2021-2022	773 060

W Grupie nie wystąpiły istotne zmiany w aktywach i zobowiązaniach z tytułu umów w roku 2019.

W Grupie nie występują rozliczenia międzyokresowe dotyczące przychodów.

#### 24. Koszty rodzajowe

KOSZTY RODZAJOWE	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Amortyzacja środków trwałych	2 373	1 447
Amortyzacja wartości niematerialnych	58	40
Koszty świadczeń pracowniczych	25 190	21 098
Zużycie surowców i materiałów	189 021	129 616
Koszty usług obcych	722 011	546 787
Koszty podatków i opłat	10 175	8 230
Pozostałe koszty	5 004	5 787
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	-366 281	90 102
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-6 273	-1 017
Wartość sprzedanych towarów	1 257	99
<b>RAZEM</b>	<b>582 535</b>	<b>802 189</b>
Koszty sprzedaży	14 276	14 632
Koszty ogólnego zarządu	18 811	16 072
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	549 448	771 485
<b>RAZEM</b>	<b>582 535</b>	<b>802 189</b>

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Koszty wynagrodzeń	20 635	17 422
Koszty ubezpieczeń społecznych	3 934	3 292
Inne świadczenia	621	384
<b>RAZEM</b>	<b>25 190</b>	<b>21 098</b>

## 25. Pozostałe przychody i koszty

POZOSTAŁE PRZYCHODY	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	318
Odwrócenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości należności	2 591	895
Odwrócenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości zapasów	15	63
Rozwiązanie innych rezerw	11	1 370
Zysk na okazjonalnym nabyciu	-	-
Zwrot kosztów sądowych	-	-
Refundacje odszkodowania	-	-
Otrzymane darowizny kary odszkodowania	820	1 125
Otrzymane kwoty z wykonawstwa zastępczego	103	450
Przeszacowanie wartości nieruchomości	163	3 079
Sprzedaż infrastruktury	6 732	2 494
Pozostałe	598	516
<b>RAZEM</b>	<b>11 033</b>	<b>10 310</b>

POZOSTAŁE KOSZTY	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	94	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości należności	1 689	1 146
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości zapasów	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	88
Rezerwa na przewidywane straty	-	-
Rezerwy na koszty	280	616
Koszty postępowania sądowego	134	65
Szkody i odszkodowania, kary	147	1 108
Darowizny	39	64
Koszt sprzedanego majątku	-	-
Odpisanie udziałów w spółce stowarzyszonej	114	-
Pozostałe	308	457
<b>RAZEM</b>	<b>2 805</b>	<b>3 544</b>



## 26. Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Przychody z tytułu odsetek	308	756
Naliczone odsetki od należności	102	141
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	5 095	2 965
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	2 200
Dochód ze zbycia aktywów finansowych	-	220
Pozostałe	168	180
Tantiemy	-	-
Dywidendy	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>5 673</b>	<b>6 462</b>

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Koszty odsetek, w tym dotyczące:	5 060	9 718
kredytów bankowych	2 517	599
pożyczek	-	-
obligacji	1 017	4 193
innych zobowiązań	1 526	4 926
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	25	41
Straty z tytułu różnic kursowych	70	-
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	3 826	874
Pozostałe	5	67
<b>RAZEM</b>	<b>8 986</b>	<b>10 700</b>

## 27. Podatek dochodowy

GŁÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
<b>Bieżący podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat</b>	<b>27 427</b>	<b>43 979</b>
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	27 427	43 979
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
<b>Odroczony podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat</b>	<b>-533</b>	<b>4 746</b>
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące powstania i odwracania się różnic przejściowych	-533	4 746
<b>Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat, w tym:</b>	<b>26 894</b>	<b>48 725</b>
- przypisane działalności kontynuowanej	26 894	48 725
<b>Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące zysków i strat aktuarialnych z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	3	2
<b>Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>26 897</b>	<b>48 727</b>

GŁÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W ZESTAWIENIU ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
- aktualizacja wyceny aktywów	3	2
<b>Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym</b>	<b>3</b>	<b>2</b>



<b>UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO PRZED OPODATKOWANIEM Z PODATKIEM DOCHODOWYM WYKAZANYM W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>01.01.2019 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018 31.12.2018</b>
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej	142 547	255 362
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności spółek osobowych	2 811	9 049
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej stanowiący podstawę rozliczenia podatku dochodowego	139 736	246 313
Stawka podatkowa (w%)	19%	19%
Obciążenie podatkowe według zastosowanej stawki podatkowej	26 550	46 799
Zmiana zasad opodatkowania	-	-
Podatki odroczone nie utworzone w latach ubiegłych	-	-
Rozliczone straty ze spółek osobowych	-33	-21
Zmiana kwalifikacji różnicy przejściowej na trwałą	-	113
Koszty i przychody trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodu i przychodów podatkowych	377	1 834
<b>Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>26 894</b>	<b>48 725</b>
<b>Efektywna stawka podatkowa</b>	<b>19,25%</b>	<b>19,08%</b>

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Pozostałe całkowite dochody	
	stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>						
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	5 132	6 266	-1 134	1 386	-	-
Różnica w wycenie projektów deweloperskich	15 889	14 423	1 466	1 335	-	-
Różnica dotycząca wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-	-	-	-
Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji	-	-	-	-	-	-
Przychody przyszłych okresów	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-5	-	-
<b>Rezerwa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>21 021</b>	<b>20 689</b>	<b>332</b>	<b>2 716</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Pozostałe całkowite dochody	
	stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>						
Różnica w wycenie zapasów	-	-	-	-	-	-
Różnica dotycząca wartości niematerialnych i prawnych	4 214	6 393	-2 179	-3 055	-	-
Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji	1 135	643	492	-91	-	-
Odpisy aktualizujące należności	223	229	-6	20	-	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	3 244	1 191	2 053	897	-	-
Rezerwy na koszty	1 940	1 575	365	171	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	196	163	33	14	3	2
Różnice kursowe	110	174	-64	8	-	-
Strata podatkowa do rozliczenia	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	177	6	171	6	-	-
<b>Aktywa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>11 239</b>	<b>10 374</b>	<b>865</b>	<b>-2 030</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

## 28. Zysk przypadający na jedną akcję

<b>SKONSOLIDOWANY ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ</b>	<b>01.01.2019 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018 31.12.2018</b>
<b>Skonsolidowany zysk netto za okres sprawozdawczy przypadający na:</b>	<b>115 653</b>	<b>206 637</b>
Akcjonariuszy Jednostki Dominującej	113 583	200 705
Udziały niedające kontroli	2 070	5 932
<b>Skonsolidowany zysk netto akcjonariuszy zwykłych Jednostki Dominującej (podstawowy)</b>		
<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2019 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018 31.12.2018</b>
	<b>Działalność kontynuowana</b>	<b>Działalność kontynuowana</b>
Skonsolidowany zysk/strata netto za okres sprawozdawczy akcjonariuszy Jednostki Dominującej	113 583	200 705
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych</b>		
	<b>01.01.2019 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018 31.12.2018</b>
<i>w tysiącach akcji</i>		
Średnioważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	38 715	38 715
<b>Skonsolidowany zysk netto podstawowy na 1 akcję</b>		
	<b>01.01.2019 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018 31.12.2018</b>
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	2,93	5,18
na działalności kontynuowanej	2,93	5,18
<b>Skonsolidowany zysk netto akcjonariuszy zwykłych Jednostki Dominującej (rozwodniony)</b>		
	<b>01.01.2019 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018 31.12.2018</b>
	<b>Działalność kontynuowana</b>	<b>Działalność kontynuowana</b>
Skonsolidowany zysk/strata netto Akcjonariuszy zwykłych Jednostki Dominującej (rozwodniony)	113 583	200 705
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)</b>		
	<b>01.01.2019 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018 31.12.2018</b>
<i>w tysiącach akcji</i>		
Średnioważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu (rozwodniona)	38 715	38 715
<b>Skonsolidowany zysk netto rozwodniony na 1 akcję</b>		
	<b>01.01.2019 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018 31.12.2018</b>
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	2,93	5,18
na działalności kontynuowanej	2,93	5,18

## 29. 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 styczeń 2019 do 30 czerwca 2019 w kwocie 975 tys. zł – całość przypadła na udziałowców nie posiadających kontroli.

## 30. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

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

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

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

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

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

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

SEGMENTY OPERACYJNE	Działalność kontynuowana			
	Działalność deweloperska	Działalność usługi najmu	Działalność sprzedaż tkanin	Działalność ogółem
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2018</b>				
Przychody ze sprzedaży segmentu sprawozdawczego razem	1 047 856	7 127	40	1 055 023
<i>w tym:</i>				
- przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	1 047 856	7 127	40	1 055 023
- przychody uzyskiwane z tytułu transakcji z innymi segmentami operacyjnymi tej samej jednostki				
Zysk/strata z działalności operacyjnej segmentu sprawozdawczego	255 555	4 237	-192	259 600
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2018</b>				
Aktywa segmentu sprawozdawczego	1 805 877	65 858	250	1 871 985
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	1 012 485	2 209	24	1 014 718

Grupa prócz podstawowej działalności jaką jest działalność deweloperska prowadzi również działalność w zakresie usług najmu nieruchomości komercyjnych. Ponadto objęta w 2013 roku Spółka zależna ATAL – Construction Sp. z o.o. prowadziła działalność w zakresie sprzedaży tkanin, którą to zakończyła w roku 2019.

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

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW			
	01.01.2019	01.01.2018	
	31.12.2019	31.12.2018	
<b>Produkty</b>			
- Mieszkania	697 719	1 042 049	
Przychody ze sprzedaży produktów	697 719	1 042 049	
<b>Usługi</b>			
- Najem nieruchomości komercyjnych	6 580	7 127	
- Pozostałe	15 233	5 807	
Przychody ze sprzedaży usług	21 813	12 934	
<b>Towary i materiały</b>			
- Grunty i mieszkania	-	-	
- Tkaniny	158	40	
- Pozostałe	477	-	
Przychody ze sprzedaży towarów	635	40	
<b>RAZEM</b>	<b>720 167</b>	<b>1 055 023</b>	

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

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

	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
<b>Wynik operacyjny segmentów</b>	<b>145 860</b>	<b>259 600</b>
Korekty:	-	-
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	-	-
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	-	-
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	-	-
Korekty razem	-	-
<b>Zysk/strata z działalności operacyjnej</b>	<b>145 860</b>	<b>259 600</b>
Przychody finansowe	5 673	6 462
Koszty finansowe (-)	8 986	10 700
Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-
<b>Zysk/strata przed opodatkowaniem</b>	<b>142 547</b>	<b>255 362</b>

### 31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI				
Strony transakcji	01.01.2018 31.12.2018		stan na dzień: 31.12.2018	
	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki dominujące	5	-	-	134 860
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	-	185	-	-
Pozostałe podmioty z udziałem kluczowych członków kierownictwa	1 525	519	-	7 837
<b>Razem</b>	<b>1 530</b>	<b>704</b>	<b>-</b>	<b>142 697</b>

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 ATAL S.A.,
- usługi generalnego wykonawstwa świadczone przez ATAL-Construction Sp. z o.o.,
- sprzedaż nieruchomości na rzecz podmiotów z udziałem kluczowych członków kierownictwa
- emisja i objęcie obligacji
- udzielanie pożyczek podmiotom w Grupie Kapitałowej

Zakupy od kluczowych członków kadry kierowniczej dotyczą usług obsługi budów świadczonych na rzecz spółek prowadzących roboty budowlane. Zobowiązania wobec kluczowych członków kadry kierowniczej to zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji. Zobowiązania wobec podmiotów z udziałem kluczowych członków kierownictwa dotyczą zobowiązań z tytułu otrzymanych zaliczek na dostawy oraz z tytułu wyemitowanych obligacji.



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

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

Ponadto w ramach Grupy spółki emitowały i obejmowały obligacje:

ATAL S.A. wyemitowała w bieżącym okresie sprawozdawczym obligacje, które objęła spółka dominująca najwyższego szczebla JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o. oraz kluczowy członek kierownictwa - Pan Zbigniew Juroszek.

W okresie sprawozdawczym zostały również wykupione przed terminem obligacje serii AG wraz z należnymi odsetkami, które objęte były przez spółkę dominującą najwyższego szczebla JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o. oraz obligacje serii AI wraz z należnymi odsetkami, które objęte były przez spółkę z udziałem kluczowych członków kierownictwa to jest spółkę ZJ-INVEST Sp. z o.o. Pozostałe serie obligacji były wykupowane wraz z należnymi odsetkami zgodnie z ustalonymi terminami.

ATAL S.A. otrzymała również pożyczkę od spółki dominującej najwyższego szczebla JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o. jak i udzieliła pożyczki spółce zależnej ATAL Construction Sp. z o.o. SK. W marcu 2019 roku ATAL S.A. otrzymała spłatę pożyczki od spółki zależnej TEMISTO 9 Sp. z o.o.

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

W roku 2019 spółki zależne wypłacały dywidendy opisane w nocie nr 29.

<b>WYNAGRODZENIA KLUCZOWYCH CZŁONKÓW KADRY KIEROWNICZEJ</b>	<b>01.01.2019 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018 31.12.2018</b>
<b>Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej</b>	<b>209</b>	<b>234</b>
- Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu	173	173
- Mateusz Bromboszcz – Wiceprezes Zarządu	36	61
<b>Wynagrodzenia Zarządów Spółek Zależnych</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
- Zbigniew Juroszek - Prezes ATAL Construction Sp. z o.o.	0	0
- Urszula Juroszek - Wiceprezes ATAL Construction Sp. z o.o.	14	14
<b>Razem wynagrodzenia Zarządu w Grupie ATAL</b>	<b>223</b>	<b>248</b>
<b>Wynagrodzenia Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej</b>	<b>73</b>	<b>66</b>
- Mateusz Juroszek	8	n/d
- Grzegorz Minczanowski	11	18
- Piotr Gawłowski	13	12
- Krzysztof Ciołek	13	12
- Wiesław Smaza	14	12
- Elżbieta Spyra	14	12

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

Ponadto Panu Zbigniewowi Juroszek zostały wypłacone odsetki z tytułu objętych obligacji w kwocie 1 285 tys. zł za rok 2018, natomiast w roku 2019 nie były wypłacane odsetki.

### 32. Świadczenia pracownicze

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	stan na dzień:	stan na dzień:	stan na dzień:	stan na dzień:
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<i>Świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 371	1 130	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	1 265	1 120	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	867	734	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	10	10	149	114
<b>Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>3 513</b>	<b>2 994</b>	<b>149</b>	<b>114</b>

PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA AKTUARIALNE ZASTOSOWANE PRZY USTALANIU WYSOKOŚCI ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH			
	stan na dzień:	stan na dzień:	
	31.12.2019	31.12.2018	
Stopa dyskontowa	2,00%		3,00%
Przyszły wzrost wynagrodzeń	3,50%		3,50%

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

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

Spółki Grupy nie prowadzą programu akcji pracowniczych.

### 33. Instrumenty finansowe

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

Grupa nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

Grupa nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń.

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

#### 33.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz kapitału własnego w odniesieniu do

potencjalnego wahanía stopy procentowej w górę oraz w dół w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych wrażliwych na zmianę oprocentowania tj. oprocentowanych zmienną stopą procentową.

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

<b>INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI</b>			
<b>stan na dzień: 31.12.2018</b>			
	<b>Wartość bilansowa</b>	<b>Zwiększenie/ zmniejszenie w procentach</b>	<b>Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -</b>
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>213 154</b>		<b>84</b>
Środki pieniężne	191 895	0,1%	63
Pozostałe aktywa finansowe	21 259	0,1%	21
Lokaty	-	0,1%	-
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>524 830</b>		<b>5 189</b>
Kredyty bankowe i pożyczki	83 412	1%	966
Zobowiązania z tytułu leasingu	967	1%	12
Pozostałe zobowiązania finansowe	440 451	1%	4 211

### 33.2. Ryzyko walutowe

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

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

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO WALUTOWE - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI			
stan na dzień: 31.12.2018			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie kursu w procentach	Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -
<b>Aktywa finansowe</b>			<b>1 446</b>
Środki pieniężne w EUR	7	10%	1 440
Środki pieniężne w USD	5	10%	1
Środki pieniężne w CHF	3	10%	5
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe w EUR	-	10%	-
<b>Zobowiązania finansowe</b>			<b>584</b>
Kredyty w CHF	4 921	10%	584

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

### 33.3. Ryzyko kredytowe

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

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

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

Grupa przyjęła, że znaczy wzrost ryzyka następuje m.in. gdy przeterminowanie płatności przekracza 30 dni. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu. Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, gdy przeterminowanie wynosi 180 dni lub wystąpiły inne okoliczności na to wskazujące, takie jak postawienie dłużnika w stan upadłości lub rozpoczęcie likwidacji dłużnika. Pozycje, dla których stwierdzono niewykonanie zobowiązania przez dłużnika w rozumieniu opisanym wyżej, Grupa traktuje jako aktywa finansowe dotknięte utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe.

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

Na dzień 31 grudnia 2019 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 10 151 tys. zł, w tym 4 755 tys. zł to należności z tytułu sprzedanych lokali, na pokrycie których środki znajdowały się na rachunkach powierniczych, Na dzień 31 grudnia 2018 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 16 637 tys. zł w tym 9 522 tys. zł na rachunkach powierniczych. Analizę wymagalności należności z tytułu dostaw i usług przedstawiono w nocie nr 12.

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

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

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

#### **33.4. Ryzyko związane z płynnością**

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

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

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

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

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

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przeptywy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
<b>Stan na 31.12.2019</b>						
Kredyty w rachunku kredytowym	45 510	9 176	82 592	0	0	137 278
Kredyty w rachunku bieżącym	19 634	0	0	0	0	19 634
Pożyczki	4 529	0	25 000	0	0	29 529
Dłużne papiery wartościowe	5 832	123 974	519 423	0	0	649 229
Leasing	2 870	2 875	10 967	10 800	269 697	297 209
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania	363 340	120 541	149 379	4 725	0	637 985
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>441 715</b>	<b>256 566</b>	<b>787 361</b>	<b>15 525</b>	<b>269 697</b>	<b>1 770 864</b>
<b>Stan na 31.12.2018</b>						
Kredyty w rachunku kredytowym	27 145	31 645	15 672	0	0	74 462
Kredyty w rachunku bieżącym	0	9 435	0	0	0	9 435
Pożyczki	0	0	0	0	0	0
Dłużne papiery wartościowe	142 854	80 000	218 565	0	0	441 419
Leasing finansowy	371	297	327	0	0	995
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania	228 131	62 766	132 342	2 296	0	425 535
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>398 501</b>	<b>184 143</b>	<b>366 906</b>	<b>2 296</b>	<b>0</b>	<b>951 846</b>

### 33.5. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

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

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

WARTOŚCI GODZIWE POSZCZEGÓLNYCH KATEGORII INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH					
	Kategoria zgodnie z: MSSF 9	Wartość bilansowa			Wartość godziwa
		stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2019	stan na dzień: 31.12.2018
<b>Aktywa finansowe</b>		<b>171 921</b>	<b>213 154</b>	<b>171 921</b>	<b>213 154</b>
Środki pieniężne	AZK	150 883	191 895	150 883	191 895
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	21 038	21 259	21 038	21 259
<b>Zobowiązania finansowe</b>		<b>1 456 256</b>	<b>948 760</b>	<b>1 456 256</b>	<b>948 760</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	623 146	424 897	623 146	424 897
Kredyty bankowe	ZZK	185 450	83 412	185 450	83 412
Obligacje	ZZK	647 660	440 451	647 660	440 451

<b>POZYCJE PRZYCHODÓW, KOSZTÓW, ZYSKÓW I STRAT UJĘTE W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH</b>				
<b>za okres: od 01.01.2019 do 31.12.2019</b>				
	<b>Kategoria zgodnie z MSSF 9</b>	<b>Przychody/koszty z tytułu odsetek</b>	<b>Zyski/straty z tytułu różnic kursowych</b>	<b>Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących</b>
<b>Aktywa finansowe</b>		331	-4	-34
Środki pieniężne	AZK	229	-4	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	102	-	-34
<b>Zobowiązania finansowe</b>		-5 060	-66	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	-1 526	41	-
Kredyty bankowe	ZZK	-2 517	-107	-
Pożyczki otrzymane	ZZK	-	-	-
Obligacje	ZZK	-1 017	-	-

<b>POZYCJE PRZYCHODÓW, KOSZTÓW, ZYSKÓW I STRAT UJĘTE W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH</b>				
<b>za okres: od 01.01.2018 do 31.12.2018</b>				
	<b>Kategoria zgodnie z MSSF 9</b>	<b>Przychody/koszty z tytułu odsetek</b>	<b>Zyski/straty z tytułu różnic kursowych</b>	<b>Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących</b>
<b>Aktywa finansowe</b>		1 163	2	-39
Środki pieniężne	AZK	753	2	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	410	-	-39
<b>Zobowiązania finansowe</b>		-2 810	2 202	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	1 979	2 609	-
Kredyty bankowe	ZZK	-597	-407	-
Pożyczki otrzymane	ZZK	-	-	-
Obligacje	ZZK	-4 192	-	-

### 34. Umowy gwarancji finansowej oraz zobowiązania warunkowe

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

- 1) W dniu 3 września 2013 roku ustanowiona została hipoteka umowna (wraz z późniejszymi aneksami) na nieruchomości stanowiącej własność Jednostki dominującej 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. Grupa oczekuje, że obowiązek odpowiedzialności solidarnej zostanie wypełniony przez stronę trzecią i nie dojdzie do wypływu środków. W związku z powyższym nie utworzono z tego tytułu rezerwy.
- 2) Jednostka dominująca udzieliła poręczenia do kwoty 15 mln EUR za zobowiązania spółki stowarzyszonej ATAL Development GmbH z siedzibą w Berlinie wobec Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. z siedzibą w Warszawie, działającej przez Oddział w Republice Federalnej Niemiec z siedzibą we Frankfurcie nad Menem z tytułu umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 20 grudnia 2019 roku w kwocie 10 mln EUR finansującego projekt deweloperski „ATAL MIKA I” w Dreźnie, której dłużnikami solidarnymi są ATAL Development GmbH oraz Juroszek Investments Sp. z o.o.

Zobowiązania warunkowe nie występują.



### 35. Udział udziałów niekontrolujących w działaniach grupy i przepływy pieniężne

Nazwa jednostki zależnej	Okres sprawozdawczy zakończony dnia:	JP Construct Sp. z o.o. sk	ZJ Invest Sp. z o.o. SK	ATAL-SERVICES Sp. z o.o.	ATAL-Construction Sp. z o.o. SK	ATAL-Construction Sp. z o.o.	Temisto 9 Sp. z o.o.
główne miejsce prowadzenia działalności		Teren kraju - Wrocław, Kraków, Łódź, Warszawa	Teren kraju	Teren kraju	Teren kraju - Warszawa	Teren kraju - Cieszyn, Kraków, Warszawa	Teren kraju
proporcja udziałów własnościowych posiadanych przez udziały niekontrolujące	31.12.2019	100%	100%	0%	0%	0%	0%
	31.12.2018	100%	100%	0%	0%	0%	0%
proporcja praw głosów posiadanych przez udziały niekontrolujące	31.12.2019	100%	100%	0%	0%	0%	0%
	31.12.2018	100%	100%	0%	0%	0%	0%
wynik finansowy przypisany udziałom niekontrolującym jednostki zależnej w trakcie okresu sprawozdawczego	31.12.2019	2 058	21	0	0	0	0
	31.12.2018	5 731	201	0	0	0	0
łączne udziały niekontrolujące jednostki zależnej na koniec okresu sprawozdawczego	31.12.2019	-30	39	0	0	0	0
	31.12.2018	-3 074	-18	0	0	0	0
<b>skrócone informacje finansowe na temat jednostki zależnej:</b>							
1. dywidendy wypłacone udziałom niekontrolującym	31.12.2019	975	0	0	0	0	0
	31.12.2018	542	40	0	15 860	0	0
2. aktywa obrotowe	31.12.2019	8	41	2	57 901	109 400	780
	31.12.2018	1 852	45	1	13 189	66 014	9 723
3. aktywa trwałe	31.12.2019	0	0	0	0	47 335	0
	31.12.2018	0	0	0	0	55 377	44
4. zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2019	0	2	0	44 713	51 841	0
	31.12.2018	334	0	0	0	22 827	10 011
5. zobowiązania długoterminowe	31.12.2019	0	0	0	514	18 386	0
	31.12.2018	667	0	0	393	16 322	0
6. przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	31.12.2019	0	0	0	0	322 276	10 613
	31.12.2018	3 132	0	0	0	261 943	88
7. wynik finansowy i całkowite dochody ogółem	31.12.2019	134	-5	-4	-121	16 367	1 025
	31.12.2018	218	-7	-4	-88	12 181	-247

### Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Wszystkie inwestycje Grupy w jednostki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności (patrz nota nr 3 „Stosowane zasady rachunkowości”).

Poniżej zaprezentowano informacje dotyczące jednostek stowarzyszonych indywidualnie istotnych dla Grupy:

Nazwa jednostki stowarzyszonej	Główne miejsce prowadzenia działalności	Charakter relacji z Grupą / rodzaj działalności	Udział w kapitale podstawowym	Udział w prawach głosu	31.12.2019	31.12.2018
					Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
ATAL Development GmbH	Drezno - Niemcy	Budowa i sprzedaż nieruchomości	49%	49%	-264 tys. zł	n/d

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

	ATAL Development GmbH	
	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe	-	n/d
Aktywa obrotowe	196 697	n/d
<b>Aktywa razem</b>	<b>196 697</b>	<b>n/d</b>
Zobowiązania długoterminowe	102 036	n/d
Zobowiązania krótkoterminowe	94 718	n/d
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>196 754</b>	<b>n/d</b>
	<b>od 01.01 do 31.12.2019</b>	<b>od 01.01 do 31.12.2018</b>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	-	<b>n/d</b>
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-129	n/d
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-129	n/d
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-129</b>	<b>n/d</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>	-	<b>n/d</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>-129</b>	<b>n/d</b>
<b>Dywidendy wypłacone Grupie</b>	-	<b>n/d</b>

Skumulowana strata ATAL Development GmbH przyczyniła się do powstania ujemnych kapitałów własnych tej spółki, w związku z tym Grupa zaprzestała ujmowania swojego udziału w stratach spółki stowarzyszonej. Wartość udziału Grupy w nieujętych stratach ATAL Development GmbH za 2019 rok wynosi 129 tys. zł, natomiast skumulowana wartość udziału w stratach nieujętych przez Grupę do dnia 31.12.2019 roku wynosi 144 tys. zł

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

	ATAL Development GmbH	
	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa netto	-57	n/d
Udział Grupy	49%	n/d
<b>Wartość bilansowa inwestycji</b>	<b>-30</b>	<b>n/d</b>

Wypłata dywidendy przez ATAL Development GmbH ograniczona jest spełnieniem warunków określonych umową kredytową zawartą z PKO Bank Polski Niederlassung Deutschland, tj. uprzednim uzyskaniem zgody tego Banku na wypłatę dywidendy albo obniżenie kapitału. W 2019 roku Grupa nie uzyskała dywidendy od ATAL Development GmbH, gdyż spółka rozpoczęła dopiero działalność operacyjną.

Zobowiązania warunkowe Grupy za całość lub część zobowiązań jednostek stowarzyszonych zaprezentowano w nocie nr 34.

Grupa nie posiada inwestycji w jednostkach strukturyzowanych.

### 36. Wynagrodzenia biegłego rewidenta

Wynagrodzenie za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, przeglądu sprawozdań jednostek zależnych na potrzeby konsolidacji za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku i sporządzenia raportu z przeglądu wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku wyniosło 58 tys. zł.

Wynagrodzenie za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, badania i przeglądu sprawozdań jednostek zależnych na potrzeby konsolidacji za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, wyrażenia o nich opinii i sporządzenia raportu z badania wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku wyniosło 107 tys. zł.

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

### 37. Zarządzanie kapitałem

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

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

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

Powyższe cele Grupy pozostają w zgodzie z wymogami narzuconymi przez umowy kredytowe, które zostały szczegółowo przedstawione w nocie nr 18.

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

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

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Kapitał:</b>		
Kapitał własny	788 828	857 267
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)	-	-
Kapitał	788 828	857 267
<b>Źródła finansowania ogółem:</b>		
Kapitał własny	788 828	857 267
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	833 110	523 863
Leasing	118 225	967
Źródła finansowania ogółem	1 740 163	1 382 097
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,45	0,62
<b>EBITDA</b>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	145 860	259 600
Amortyzacja	2 431	1 487
EBITDA	148 291	261 087
<b>Dług:</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	833 110	523 863
Leasing	118 225	967
Dług	951 335	524 830
Wskaźnik długu do EBITDA	6,42	2,01

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

### 38. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

- 1) Grupa zakupiła nowe grunty pod kolejne inwestycje na kwotę 32 161 tys. zł.
- 2) Spółka dominująca podpisała nowe umowy kredytowe na finansowanie kolejnych inwestycji na łączną kwotę 94 mln zł, a mianowicie:
  - kredyt w wysokości 25 mln zł zaciągnięty w mBank S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Gliwicach pod nazwą Apartamenty Karolinki,
  - kredyt w wysokości 19 mln zł zaciągnięty w mBank S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Warszawie pod nazwą Apartamenty Ostródzka,
  - kredyt w wysokości 25 mln zł zaciągnięty w mBank S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego we Wrocławiu pod nazwą Nowe Miasto Jagodno I,
  - kredyt w wysokości 25 mln zł zaciągnięty w ING Bank Śląski S.A. na finansowanie bieżącej działalności – umowa wieloproduktowa.
- 3) Spółka dominująca spłaciła przed terminem następujące kredyty:
  - W dniu 09 marca 2020 roku spłacone zostało całkowicie zobowiązanie tytułu kredytu zaciągniętego w banku BGŻ BNP Paribas S.A. na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Łodzi pod nazwą Pomorska Park III. Całkowita spłata kredytu przypadła na dzień 30.09.2020r.
- 4) Spółka dominująca spłaciła terminowo ratę pożyczki udzielonej przez jednostkę dominującą Juroszek Investments sp. z o.o. w wysokości 3 mln zł wraz oraz należne odsetki.

### 39. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według kursów obowiązujących na ostatni dzień okresu sprawozdawczego, a mianowicie: 31.12.2019 4,2585 zł/EUR, 31.12.2018 4,3000 zł/EUR
- poszczególne pozycje Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływu środków pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym, a mianowicie: 01.01 – 31.12.2019 4,3018 zł/EUR, 01.01 – 31.12.2018 4,2669 zł/EUR

WYBRANE DANE FINANSOWE (tys. zł/EUR)	31.12.2019		31.12.2018	
	zł	EUR	zł	EUR
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>				
I. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	720 167	167 411	1 055 023	247 257
II. Zysk/strata z działalności operacyjnej	145 860	33 907	259 600	60 840
III. Zysk/strata brutto	142 547	33 137	255 362	59 847
IV. Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	115 653	26 885	206 637	48 428
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
V. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	-144 329	-33 551	37 845	8 869
VI. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	10 759	2 501	1 415	332
VII. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	92 558	21 516	-113 210	-26 532
VIII. Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-41 012	-9 534	-73 950	-17 331
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
IX. AKTYWA RAZEM	2 409 435	565 794	1 871 985	435 345
X. Aktywa trwałe	153 260	35 989	145 980	33 949
XI. Aktywa obrotowe	2 256 175	529 805	1 726 005	401 397
XII. ZOBOWIĄZANIA	1 620 607	380 558	1 014 718	235 981
XIII. Zobowiązania długoterminowe	914 441	214 733	391 595	91 069
XIV. Zobowiązania krótkoterminowe	706 166	165 825	623 123	144 912
XV. Kapitał własny	788 828	185 236	857 267	199 364
XVI. Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	788 828	185 236	858 362	199 619
XVII. Kapitał podstawowy	193 573	45 456	193 573	45 017
<b>Pozostałe dane</b>				
XVII. Średnia ważona liczba akcji zwykłych	38 715,00		38 715,00	
XVIII. Skonsolidowany zysk netto podstawowy na 1 akcję (w zł/EUR)	2,93	0,68	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)	2,93	0,68	5,18	1,21



#### **40. Zatwierdzenie do publikacji**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 19 marca 2020 roku.

Cieszyn, 19 marzec 2020 roku

Zbigniew Juroszek, Prezes Zarządu

Mateusz Bromboszcz, Wiceprezes Zarządu

Aleksandra Michalska, Sporządzający sprawozdanie (Główny Księgowy)