

BUDUJEMY POWYŻEJ
OCZEKIWAŃ



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

Cieszyn, 19 marca 2019 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.....	18
4. Rzeczowe aktywa trwałe	35
5. Nieruchomości inwestycyjne	36
6. Wartości niematerialne.....	37
7. Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy i wartości niematerialnych i prawnych.....	37
8. Połączenia jednostek gospodarczych	38
9. Pożyczki udzielone.....	38
10. Należności i rozliczenia międzyokresowe.....	39
11. Zapasy	39
12. Należności z tytułu dostaw, robót i usług	40
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	40
14. Kapitał podstawowy.....	43
15. Kapitały rezerwowe, zapasowe, kapitały rezerwowe z aktualizacji wyceny.....	45
16. Rezerwy	46
17. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek.....	47
18. Pozostałe zobowiązania finansowe.....	52
19. Pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe.....	54
20. Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług.....	54
21. Otrzymane zaliczki na dostawy.....	54
22. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.....	55
23. Koszty rodzajowe.....	57
24. Pozostałe przychody i koszty.....	57
25. Przychody i koszty finansowe.....	58
26. Podatek dochodowy.....	59
27. Zysk przypadający na jedną akcję.....	61
28. Dywidendy.....	61
29. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych.....	62
30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	64
31. Świadczenia pracownicze.....	66
32. Instrumenty finansowe.....	66
33. Zobowiązania warunkowe	71
34. Udział udziałów niekontrolujących w działaniach grupy i przepływy pieniężne.....	72
35. Wynagrodzenie biegłego rewidenta	73
36. Zarządzanie kapitałem.....	73
37. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	74
38. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	75
39. Zatwierdzenie do publikacji.....	76

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017
Aktywa trwałe		145 980	154 345
Rzeczowe aktywa trwałe	4	6 578	7 392
Nieruchomości inwestycyjne	5	65 715	71 254
Wartości niematerialne	6	63 077	63 078
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26	10 374	12 405
Długoterminowe pozostałe należności i rozliczenia międzyokresowe	10	236	216
Aktywa obrotowe		1 726 005	1 635 391
Zapasy	11	1 487 453	1 341 957
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	12	16 637	11 963
Pozostałe należności krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	10	28 044	15 626
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 976	-
Pozostałe aktywa finansowe	8	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	191 895	265 845
- w tym środki na rachunkach powierniczych	13	162 654	135 954
AKTYWA RAZEM		1 871 985	1 789 736
PASywa	Nota	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017
Kapitał własny		857 267	788 268
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki dominującej		858 362	794 713
Kapitał podstawowy	14	193 573	193 573
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		106 549	106 549
Kapitały rezerwowe i zapasowe		354 435	327 415
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	15	-15	-9
Zysk/strata z lat ubiegłych		3 115	-4 007
Zysk/strata z roku bieżącego		200 705	171 192
Udziały niedające kontroli		-1 095	-6 445
ZOBOWIĄZANIA		1 014 718	1 001 468
Zobowiązania długoterminowe		391 595	311 213
Rezerwy	16	4 543	3 493
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26	20 689	17 973
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	31	114	92
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	17	15 437	16 956
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	18	217 225	226 692
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	20	16 715	14 285
Otrzymane zaliczki na dostawy	21	116 872	31 722
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	19	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		623 123	690 255
Rezerwy	16	3 791	3 942
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	31	2 994	2 554
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki,	17	9 435	-
Krótkoterminowa część długoterminowych kredytów bankowych i pożyczek	17	58 540	73 330
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	18	224 193	162 926
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	20	64 423	58 459
Otrzymane zaliczki na dostawy	21	224 735	364 793
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	19	2 152	2 916
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		32 860	21 335
PASywa RAZEM		1 871 985	1 789 736

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY	Nota	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	22	1 055 023	865 795
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	23	771 485	618 203
Zysk/strata brutto ze sprzedaży		283 538	247 592
Koszty sprzedaży	23	14 632	14 419
Koszty ogólnego zarządu	23	16 072	13 786
Pozostałe przychody operacyjne	24	10 310	5 557
Pozostałe koszty operacyjne	24	3 544	2 947
Zysk/strata z działalności operacyjnej		259 600	221 997
Przychody finansowe	25	6 462	5 301
Koszty finansowe	25	10 700	10 874
Zysk/strata brutto		255 362	216 424
Podatek dochodowy	26	48 725	36 697
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej		206 637	179 727
Działalność zaniechana			
Zysk/strata za rok obrotowy na działalności zaniechanej		-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy		206 637	179 727
Zysk/ strata netto przypadający/a na:		206 637	179 727
<i>Akcjonariuszy jednostki dominującej</i>		200 705	171 192
<i>Udziały niedające kontroli</i>		5 932	8 535
Pozostałe dochody całkowite		-6	-2
Zyski/straty aktuarialne	26	-8	-3
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych		2	1
Dochody całkowite razem		206 631	179 725
Dochody całkowite przypadające na:		206 631	179 725
<i>Akcjonariuszy jednostki dominującej</i>		200 699	171 190
<i>Udziały niedające kontroli</i>		5 932	8 535
Zysk / strata na jedną akcję w zł:			
Z działalności kontynuowanej			
<i>Podstawowy</i>		5,18	4,42
<i>Rozwodniony</i>	27	5,18	4,42
Z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
<i>Podstawowy</i>		5,18	4,42
<i>Rozwodniony</i>		5,18	4,42

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny ogółem	
	01.01.2018 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	14	15	15	15					
Saldo na początek okresu przed przekształceniem		193 573	106 549	327 371	44	-9	167 185	794 713	-6 445	788 268
Zmiany zasad polityki rachunkowości		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)		193 573	106 549	327 371	44	-9	167 185	794 713	-6 445	788 268
Dochody całkowite razem		-	-	-	-	-6	200 705	200 699	5 932	206 631
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne		-	-	-	-	-8	-	-8	-	-8
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w kapitale lub przeniesionymi z kapitału		-	-	-	-	2	-	2	-	2
Zysk/ strata za rok obrotowy		-	-	-	-	-	200 705	200 705	5 932	206 637
Pozostałe zmiany w kapitale własnym		-	-	27 020	-	-	-164 070	-137 050	-582	-137 632
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	-	-	-
Saldo na koniec okresu		193 573	106 549	354 391	44	-15	203 820	858 362	-1 095	857 267

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

METODA POŚREDNIA	Nota	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ strata brutto		255 362	216 424
Korekty o pozycje:		-217 517	-18 351
Amortyzacja		1 487	1 389
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych		407	-1 229
Koszty i przychody z tytułu odsetek		3 923	7 291
Zysk/ strata z tytułu działalności inwestycyjnej		-318	-32
Zmiana stanu rezerw		-10 349	3 274
Zmiana stanu zapasów		-132 789	-178 415
Zmiana stanu należności i rozliczeń międzyokresowych czynnych		-6 345	-7 133
Zmiana stanu zobowiązań i rozliczeń międzyokresowych biernych		-44 865	169 469
Zapłacony/ zwrócony podatek dochodowy		-34 429	-11 489
Inne korekty		5 761	-1 476
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		37 845	198 073
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych		1 222	752
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		55 000	-
Wpływy z tytułu odsetek		867	1 234
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-676	-1 065
Wydatki netto na nabycie podmiotów zależnych		-	-11
Wydatki na nabycie aktywów finansowych		-55 000	-
Inne		2	19
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		1 415	929
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z kredytów i pożyczek	13	70 435	156 400
Wpływy z emisji akcji		-	-
Wpływy z emisji obligacji, weksli, bonów	13	216 300	200 300
Spłata kredytów i pożyczek	13	-77 902	-318 593
Wykup obligacji, weksli, bonów	13	-165 500	-71 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	13	-786	-977
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom/udziałowcom posiadającym udziały niedające kontroli	28	-137 632	-67 052
Zapłacone odsetki		-18 125	-19 698
Inne		-	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		-113 210	-120 620
Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych		-73 950	78 382
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na początek okresu		265 845	187 463
<i>Zyski/straty z tytułu różnic kursowych dotyczące wyceny środków pieniężnych, ekwiwalentów środków pieniężnych oraz kredytów w rachunku bieżącym</i>			
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na koniec okresu	13	191 895	265 845
<i>W tym o ograniczonej możliwości dysponowania</i>			
		<i>163 034</i>	<i>135 954</i>

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne

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

1.1. Siedziba

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

Działalność gospodarcza Grupy jest prowadzona w następujących miejscowościach:

- Cieszyn, ul. Stawowa 27 – siedziba Spółki dominującej oraz podmiotów powiązanych i zależnych,
- Wrocław, Katowice – 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 29 dotyczącej segmentów operacyjnych.

1.5. Czas działalności Spółki

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

1.6. Okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym i porównywalne dane finansowe

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

1.7. Skład osobowy Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Organem uprawnionym do reprezentowania Spółki dominującej jest Zarząd w składzie:

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

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

Organem nadzoru Spółki dominującej jest Rada Nadzorcza w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki dominującej.

1.8. Struktura akcjonariatu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 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 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku w skład Grupy nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe, dlatego Grupa nie sporządziła 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):	
			31.12.2018	31.12.2017
			ATAL Construction Sp. z o.o.	ul. Stawowa 27, Cieszyn
ATAL Sp. z o.o.*	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Zarządzanie znakiem towarowym	n/d	n/d
JP Construct Sp. z o.o. S.K.**	Al. Jerozolimskie 142A, Warszawa	Usługi budowlane	0%	0%
ZJ Invest Sp. z o.o. S.K.**	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Usługi budowlane	0%	0%
ATAL Services Sp. z o.o.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Brak działalności operacyjnej	100%	100%
ATAL Construction Sp. z o.o. Sp.K.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Budowa i sprzedaż nieruchomości	100%	100%
Temisto 9 Sp. z o.o.	ul. Piastowska 44, Kraków	Kupno i sprzedaż nieruchomości	100%	n/d

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

** Jednostka Dominująca posiada kontrolę opisaną w pkt. 3.25

W okresie 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku oraz w okresach wcześniejszych Grupa nie posiadała udziałów w spółkach stowarzyszonych ani 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 przeprowadzono następujące transakcje, które miały wpływ na reorganizację Grupy Kapitałowej:

- W dniu 21 marca 2018 Spółka dominująca nabyła 100% udziałów o łącznej wartości nominalnej 5 tys. zł w spółce TEMISTO 9 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie,
- W dniu 20 lutego 2018 roku Zarząd Jednostki dominującej podjął Uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na założenie przez ATAL S.A. w Niemczech spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (GmbH). W dniu 28 lutego 2018 roku została sporządzona umowa spółki ATAL Development GmbH, w której ATAL S.A. objęła 80% udziałów. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółka została zarejestrowana. Spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

1.11. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Walutą sprawozdawczą niniejszego 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 2018 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy:

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

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

PODSUMOWANIE GŁÓWNYCH ZMIAN WPROWADZONYCH PRZEZ TEN STANDARD

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

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

Kluczową zmianą w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych jest:

- w odniesieniu do zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy – ujmowanie w pozostałych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego oraz;

- o w odniesieniu do zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu – skutki renegotjacji warunków umów, które nie skutkowały wyłączeniem zobowiązania z ksiąg zostają jednorazowo ujęte w wyniku finansowym.

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

WPŁYW MSSF 9 NA ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE:

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

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

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

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

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

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

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

- Nowy MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

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

PODSUMOWANIE GŁÓWNYCH ZMIAN WPROWADZONYCH PRZEZ TEN STANDARD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WPŁYW MSSF 15 NA ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE:

Wdrożenie nowego MSSF 15 nie miało wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiana MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”
Rada MSR uregulowała trzy kwestie:
 - sposób ujmowania w wycenie programu regulowanego w środkach pieniężnych warunków innych niż warunki nabywania uprawnień,
 - klasyfikacja płatności akcjami w przypadku, gdy jednostka jest zobowiązana pobrać podatek od pracownika,
 - modyfikacja programu, która skutkuje zmianą z programu rozliczanego w środkach pieniężnych na program rozliczany w instrumentach kapitałowych.

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

- Zmiana MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”
W związku z wejściem w życie w 2018 roku nowego standardu dotyczącego instrumentów finansowych (MSSF 9) Rada MSR wprowadziła przejściowe (do czasu wejścia w życie nowego MSSF 17) zasady stosowania nowych zasad rachunkowości instrumentów w sprawozdaniach finansowych ubezpieczycieli. W przeciwnym wypadku ich wyniki byłyby narażone na sporą zmienność.
Zaproponowano dwa alternatywne podejścia:
 - korygowanie zmienności powodowanej przez MSSF 9 dla niektórych aktywów poprzez odrębną pozycję w sprawozdaniu z wyniku i innych dochodów całkowitych,

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

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

Zmiany obowiązują w momencie zastosowania MSSF 9.

- Zmiany MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”. Zmiany wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2014-2016”, w ramach których doprecyzowano, że w sytuacjach, gdy MSR 28 dopuszcza wycenę inwestycji albo metodą praw własności albo w wartości godziwej (przez organizacje zarządzające kapitałem wysokiego ryzyka, fundusze wzajemne itd. lub udziały w jednostkach inwestycyjnych), wyboru tego można dokonać odrębnie dla każdej z takich inwestycji. Grupa nie posiada inwestycji w jednostkach stowarzyszonych, w związku z czym opisana zmiana nie miała wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.
- Zmiana MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”
Zmiana doprecyzowuje zasady, według których nieruchomość jest przeklasyfikowywana do lub z kategorii nieruchomości inwestycyjnych z lub do środków trwałych bądź zapasów.
Przed wszystkim zmiana klasyfikacji następuje, gdy zmieni się sposób użytkowania i zmiana ta musi być udowodniona. Standard wprost mówi, że zmiana intencji zarządu sama w sobie nie jest wystarczająca. Zmianę standardu należy zastosować do wszystkich zmian w użytkowaniu, które nastąpią po wejściu w życie zmiany do standardu oraz do wszystkich nieruchomości inwestycyjnych posiadanych na dzień wejścia w życie zmiany standardu. Wprowadzenie zmian w standardzie nie spowodowało korekt w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.
- Nowa KIMSF 22 „Transakcje walutowe i zaliczki”
Interpretacja określa, jaki kurs należy stosować w przypadku sprzedaży lub zakupu w walucie obcej, które poprzedzone są otrzymaniem lub uiszczeniem zaliczki w tej walucie. Zgodnie z nową interpretacją zaliczkę na dzień jej zapłaty należy ująć po kursie na ten dzień. Następnie w momencie ujęcia w rachunku zysków i strat przychodu osiąganego w walucie lub kosztu lub zakupionego składnika aktywów należy je ująć po kursie z dnia ujęcia zaliczki, a nie po kursie z dnia, gdy został ujęty przychód lub koszt lub składnik aktywów.
Grupa nie dokonuje istotnych transakcji będących przedmiotem Interpretacji, w związku z czym jej wejście w życie nie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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

2.4. Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2018 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 2018 roku:

- Nowy MSSF 16 „Leasing”
Nowy standard regulujący umowy leasingu (w tym umowy najmu i dzierżawy) zawiera nową definicję leasingu.
Znaczące zmiany dotyczą leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do korzystania ze składnika aktywów” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do korzystania z aktywów jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. W określonych sytuacjach wskazanych w standardzie zobowiązanie z tytułu leasingu podlega aktualizacji wyceny, której skutki co do zasady ujmowane są jako korekta wartości prawa do korzystania z aktywów.
Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i aktywów o niskiej wartości.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WPŁYW STANDARDU MSSF 16 NA 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 ocenia, że zastosowanie nowego standardu nie będzie miało wpływu na prezentowane przez Grupę wyniki

finansowe i nie będzie 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 będą w bilansie w pozycji Rzeczowe aktywa trwałe,
- prawa wieczystego użytkowania gruntów dotyczące nieruchomości inwestycyjnych - wykazane będą w bilansie w pozycji Nieruchomości inwestycyjne,
- prawa wieczystego użytkowania gruntów, na których prowadzone są projekty deweloperskie – wykazane będą w bilansie w pozycji Zapasy.

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

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

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

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

Zgodnie z nowym standardem, 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 zależy od przewidywanego przez Grupę okresu, w którym Grupa będzie właścicielem prawa od wieczystego użytkowania.

W oparciu o plany dotyczące prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których Grupa posiada prawo wieczystego użytkowania (i dla których wyliczono i wyżej ujawniono aktywo oraz zobowiązanie tytułu leasingu ustalone zgodnie z MSSF 16 w wysokości 132 869 tys. zł), Zarząd szacuje że suma zdyskontowanych przewidywanych przyszłych płatności, przed

przeniesieniem na klientów prawa do wieczystego użytkowania tych gruntów wynosi na dzień 1 stycznia 2019 roku 4 872 tys. zł.

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

- **Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe”**
Zmiana polega na dopuszczeniu kwalifikowania do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie takich instrumentów, które w przypadku wcześniejszej spłaty powodują, że jednostka otrzyma kwotę mniejszą niż suma kapitału i naliczonych odsetek (tzw. ujemne wynagrodzenie). Grupa szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała wpływu na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami. Zmiany obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.
- **Nowa KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”**
Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy” rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy. Kierownictwo powinno w pierwszej kolejności ocenić, czy jego interpretacja zostanie prawdopodobnie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Grupa powinna ocenić ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8. Grupa szacuje, że nowa interpretacja nie będzie miała istotnego wpływu na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe, gdyż nie przeprowadza transakcji, których zmiany dotyczą. Interpretacja obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.
- **Zmiana MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych 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. Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie posiada takich instrumentów finansowych. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.
- **Zmiany MSR 12 „Podatek dochodowy”, MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”, MSSF 3 „Połączenia 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.
 Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej 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.
- Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.
- Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”

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

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

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.
 - Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

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

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

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe, ponieważ nie oferuje pracownikom programów określonych świadczeń po okresie zatrudnienia.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.
 - Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”

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

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej skonsolidowane 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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

3. Stosowane zasady rachunkowości

3.1. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

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

3.2. Podstawa sporządzenia

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

3.3. Prezentacja sprawozdań finansowych

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

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

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

3.4. Segmenty operacyjne

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

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

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

3.5. Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień

31 grudnia 2018 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

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

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

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną. Na dzień 31 grudnia 2018 roku nie dokonano wyłączeń spółek z konsolidacji.

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

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

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

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

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

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

3.6. Połączenia jednostek gospodarczych

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7. Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

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

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

3.8. Koszty finansowania zewnętrznego

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

3.9. Wartość firmy

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

3.10. Wartości niematerialne

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

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

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

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

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

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

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

3.11. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

3.12. Aktywa w leasingu

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

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

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

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

3.13. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

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

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

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

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

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

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

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

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

3.14. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

3.15. Instrumenty finansowe

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

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

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze 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 (zasady obowiązujące do 31 grudnia 2017 roku)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe (zasady obowiązujące od 1 stycznia 2018 roku)

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

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.

3.16. Zapasy

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

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

- Wyroby gotowe – wyroby własnej produkcji, których proces przerobu został całkowicie zakończony oraz mieszkania, lokale użytkowe oraz budowle gotowe do sprzedaży.

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

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

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

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

3.17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

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

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

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

3.18. Kapitał własny

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

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

Pozostałe kapitały obejmują:

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

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

3.19. Świadczenia pracownicze

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

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze z tytułu wynagrodzeń (wraz z premiami) oraz składek na ubezpieczenia społeczne,
- rezerwy na niewykorzystane urlopy oraz
- inne długoterminowe świadczenia pracownicze, do których Grupa zalicza odprawy emerytalne i rentowe.

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

Grupa tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności, które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie 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.

3.20. Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

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

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

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

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

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

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

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

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

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

3.21. Rozliczenia międzyokresowe

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

3.22. Przychody ze sprzedaży

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

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

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

Sprzedaż towarów i produktów

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

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

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

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

Świadczenie usług (najem nieruchomości)

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

Odsetki i dywidendy

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

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

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w 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 klienci dokonują wpłat w ustalonych harmonogramem 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 przyrzczonego 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.

3.23. Koszty operacyjne

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

3.24. Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

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

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

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

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

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

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

Polskie przepisy prawa podatkowego dotyczące między innymi rozliczeń w obszarze podatku od towarów i usług, podatku dochodowego czy też ubezpieczeń społecznych podlegają częstym modyfikacjom. Zmiany dotyczą nie tylko brzmienia poszczególnych regulacji, lecz również sposobu dokonywania ich wykładni przez organy podatkowe i sądy administracyjne. Na uwagę zasługuje dodatkowo również kwestia coraz częstszego posługiwania się przez ustawodawcę niejednoznacznymi pojęciami i nieostryimi 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 sytuacja może być uzależnione od subiektywnej oceny danego zdarzenia na tle ogólnych i nieprecyzyjnych zapisów w prawie podatkowych. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu podatkowego.

3.25. Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

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

Sprawowanie kontroli nad jednostką w której dokonano inwestycji

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

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

Na podstawie MSSF 10 Spółka 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 2016 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w nocie nr 4.

Odpisy aktualizujące wartość należności

Grupa przyjęła następujące zasady dla dokonania odpisów aktualizujących należności handlowych:

Okres przeterminowania	Przyjęty% odpisu aktualizującego
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 aktuarusza. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń.



Grupa przyjęła następujące zasady dla ustalenia wysokości rezerw na naprawy gwarancyjne:

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

Aktywa na podatek odroczony

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

3.26. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

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

4. Rzeczowe aktywa trwałe

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

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	za okres: od 01.01.2017 do 31.12.2017						Razem
	Grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki i budowle	Maszyny i Urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	
Wartość brutto na początek okresu	201	4 064	723	4 164	3 042	-	12 194
Zwiększenia	41	372	59	952	242	285	1 951
<i>Nabycie</i>	-	4	59	952	242	285	1 542
<i>Inne</i>	41	368	-	-	-	-	409
Zmniejszenia	63	569	67	404	417	-	1 520
<i>Zbycie</i>	63	569	61	404	242	-	1 339
<i>Inne</i>	-	-	6	-	175	-	181
Wartość brutto na koniec okresu	179	3 867	715	4 712	2 867	285	12 625
Wartość umorzenia na początek okresu	-	500	523	1 854	1 837	-	4 714
amortyzacja za okres	1	138	45	776	392	-	1 352
zmniejszenia	-	35	46	374	378	-	833
Wartość umorzenia na koniec okresu	1	603	522	2 256	1 851	-	5 233
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	1	603	522	2 256	1 851	-	5 233
Wartość netto na koniec okresu	178	3 264	193	2 456	1 016	285	7 392

Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2018 roku rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 3 534 tys. zł (2017 rok: 4 124 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy.

5. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Wartość godziwa reklasyfikowanej do zapasów nieruchomości inwestycyjnej wynosiła odpowiednio: etap I reklasyfikacja w roku 2017 13 603 tys. zł, etap II reklasyfikacja w roku 2018 8 741 tys. zł.

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

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

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 2018 roku. Poszczególne nieruchomości zostały wycenione zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowej opracowanym przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w wartości rynkowej. Do wyceny poszczególnych elementów nieruchomości zastosowano podejścia: porównawcze, metody korygowania ceny średniej (dla nieruchomości gruntowych), dochodowe, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej netto (dla budynków) oraz podejścia kosztowego, metody kosztów odtworzenia techniki wskaźnikowej (dla budowli).

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku nieruchomości inwestycyjne o wartości bilansowej 65 715 tys. zł (2017 rok: 71 254 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań 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 01.01.2018 do 31.12.2018			
	Nabyte wartości niematerialne			Razem
	Patenty, znaki firmowe	Licencje i programy komputerowe	Wartość firmy	
Wartość brutto na początek okresu	6 551	474	56 508	63 533
Zwiększenia	-	39	-	39
<i>nabycie</i>	-	39	-	39
Zmniejszenia	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	6 551	513	56 508	63 572
Wartość umorzenia na początek okresu	-	455	-	455
amortyzacja za okres	-	40	-	40
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	495	-	495
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	495	-	495
Wartość netto na koniec okresu	6 551	18	56 508	63 077

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	za okres: od 01.01.2017 do 31.12.2017			
	Nabyte wartości niematerialne			Razem
	Patenty, znaki firmowe	Licencje i programy komputerowe	Wartość firmy	
Wartość brutto na początek okresu	6 551	451	56 508	63 510
Zwiększenia	-	23	-	23
<i>nabycie</i>	-	23	-	23
Zmniejszenia	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	6 551	474	56 508	63 533
Wartość umorzenia na początek okresu	-	418	-	418
amortyzacja za okres	-	37	-	37
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	455	-	455
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	455	-	455
Wartość netto na koniec okresu	6 551	19	56 508	63 078

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 2018 roku przez niezależny podmiot.

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

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

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

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

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

Wartość użytkowa znaku towarowego ATAL określona metodą zysków ekonomicznych wynosi 190 679 tys. zł. Wartość bilansowa znaku towarowego ATAL to 6 551 000 zł i na dzień 31 grudnia 2018 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	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
ATAL S.A.	56 508	56 508	6 551	6 551
Razem	56 508	56 508	6 551	6 551

8. 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: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017
Pozostałe należności:	27 639	15 342
- część długoterminowa	136	151
- część krótkoterminowa	27 503	15 191
Rozliczenia międzyokresowe czynne:	641	500
- część długoterminowa	100	65
- część krótkoterminowa	541	435
RAZEM	28 280	15 842

Na pozostałe należności i rozliczenia międzyokresowe nie utworzono odpisów aktualizujących.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku w pozostałych należnościach krótkoterminowych należności z tytułu podatków wynoszą 23 017 tys. zł (2017 rok: 11 645 tys. zł).

11. Zapasy

ZAPASY	stan na dzień: 31.12.2018				
	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Wycena według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	135	1 397 245	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
<i>Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie</i>	-	-	764 227	99	764 326
Wartość bilansowa zapasów	-	1 397 245	79 901	10 307	1 487 453
<i>Wartość zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań</i>	-	211 131	-	-	211 131
<i>w tym część długoterminowa</i>	-	58 752	-	-	58 752



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

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

12. Należności z tytułu dostaw, robót i usług

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW, ROBÓT I USŁUG	31.12.2018	31.12.2017
Należności z tytułu dostaw od jednostek pozostałych	18 143	13 375
Razem należności	18 143	13 375
Odpisy na należności z tyt. dostaw	1 506	1 412
Należności z tyt. dostaw netto	16 637	11 963

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Stan na początek okresu	1 412	977
Zwiększenia	232	502
Wykorzystanie	66	14
Zmniejszenia	72	53
Stan na koniec okresu	1 506	1 412

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW ROBÓT I USŁUG	31.12.2018		31.12.2017	
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
terminowe	3 558	71	1 635	-
Przeterminowane do 3 m-cy	7 499	61	5 343	119
Przeterminowane od 3 do 6 m-cy	982	205	1 039	76
Przeterminowane powyżej 6 m-cy do 12 m-cy	3 260	60	3 999	307
Przeterminowane powyżej 1 roku	2 484	1 109	1 359	910
Razem	18 143	1 506	13 375	1 412

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017
Środki pieniężne w banku i w kasie	22 137	42 596
Lokaty krótkoterminowe	7 104	87 295
Inne	162 654	135 954
Razem, w tym:	191 895	265 845
-środki pieniężne w banku i w kasie, które nie są dostępne do użytku przez grupę	163 034	135 954
w tym środki na MRP	162 654	135 954
w tym środki na rachunkach VAT	380	-

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY WYKAZANE W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Środki pieniężne w banku i w kasie	22 137	42 596
Lokaty krótkoterminowe	7 104	87 295
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
Inne	162 654	135 954
Razem	191 895	265 845

INNE KOREKTY PRZEPŁYWÓW Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Przeszacowanie wartości nieruchomości inwestycyjnych	-2 991	-1 406
Reklasyfikacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	8 741	-
Koszty emisji akcji	-	-
Zapłata przejętych odsetek	-	-
Inne	11	-70
Razem	5 761	-1 476

Kwota niewykorzystanych limitów kredytowych dostępnych dla potrzeb przyszłej działalności operacyjnej wynosi: na dzień 31 grudnia 2018 roku 87 565 tys. zł w rachunkach bieżących i liniach kredytowych oraz 97 500 tys. zł w rachunkach kredytowych (na dzień 31 grudnia 2017 roku 99 000 tys. zł w rachunkach bieżących i liniach kredytowych i 124 500 tys. zł w rachunkach kredytowych). Limity wykorzystania kredytów w rachunkach bieżących nie podlegają ograniczeniu. Dla kredytów celowych ograniczeniem uruchomienia kolejnych transz jest w głównej mierze stopień zaawansowania inwestycji oraz analiza przez bank przekazanej dokumentacji dotyczącej uruchomienia transzy.

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

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



14. Kapitał podstawowy

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

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

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

KAPITAŁ PODSTAWOWY							
stan na dzień: 31.12.2017							
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji w sztukach	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej w tysiącach złotych	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
Akcje serii A	uprzywilejowane	Uprzywilejowane co do ilości głosów: 1 akcja = 2 głosy	brak	1 500 000	7 500	22.08.2006	22.08.2006
Akcje serii B	zwykłe	brak	brak	13 604 600	68 023	30.11.2006	30.11.2006
Akcje serii C	zwykłe	brak	brak	17 110 000	85 550	22.06.2011	22.06.2011
Akcje serii D	zwykłe	brak	brak	10	0	30.05.2014	30.05.2014
Akcje serii E	zwykłe	brak	brak	6 500 000	32 500	23.06.2015	15.06.2015
Liczba akcji , razem				38 714 610	193 573		
Kapitał zakładowy , razem				193 573			
					<i>Wartość nominalna jednej akcji wynosi</i>	5,00	



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

* Stan posiadania akcji przez ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (Towarzystwo) podano według ostatniego zawiadomienia na dzień 26 kwietnia.2016 roku jakie Emitent otrzymał od Towarzystwa. W dniu 10 grudnia 2018 roku Spółka otrzymała informację, iż udział Towarzystwa w ogólnej liczbie głosów w ATAL S.A. spadł poniżej 5% (Raport Bieżący nr 31/2018).

LICZBA AKCJI SKŁADAJĄCYCH SIĘ NA KAPITAŁ PODSTAWOWY	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017
Akcje serii A uprzywilejowane co do prawa głosu o wartości nominalnej 5,00 zł	1 500 000	1 500 000
Akcje serii B zwykłe o wartości nominalnej 5,00 zł	13 604 600	13 604 600
Akcje serii C zwykłe o wartości nominalnej 5,00 zł	17 110 000	17 110 000
Akcje serii D zwykłe o wartości nominalnej 5,00 zł	10	10
Akcje serii E zwykłe o wartości nominalnej 5,00 zł	6 500 000	6 500 000
Razem	38 714 610	38 714 610

ZMIANY LICZBY AKCJI	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Akcje zwykłe wyemitowane i w pełni opłacone		
Na początek okresu	37 214 610	37 214 610
- emisja akcji serii E	-	-
Na koniec okresu	37 214 610	37 214 610
Akcje zwykłe wyemitowane i nie w pełni opłacone		
Na początek okresu	-	-
Na koniec okresu	-	-
Akcje własne		
Na początek okresu	-	-
Wykup akcji własnych	-	-
Sprzedaż akcji własnych	-	-
Na koniec okresu	-	-
Akcje uprzywilejowane		
Na początek okresu	1 500 000	1 500 000
Na koniec okresu	1 500 000	1 500 000

KAPITAŁ PODSTAWOWY	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017
Wartość nominalna 1 akcji	5,00	5,00
Wartość kapitału podstawowego	193 573 050	193 573 050

15. Kapitały rezerwowe, zapasowe, kapitały rezerwowe z aktualizacji wyceny

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

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

16. Rezerwy

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

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

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

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

17. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

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

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

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

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

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

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

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

1. Hipoteka kaucyjna łączna do 9 mln CHF na nieruchomości położonej w Cieszynie i we Wrocławiu.
2. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A.
3. Globalna cesja należności z umów najmu – Cieszyn i Wrocław.
4. Cesja wierzytelności z tytułu ubezpieczenia.

(3) Kredyt zaciągnięty w mBanku na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Warszawie pn.: „OSIEDLE WARSZAWA I”. Zabezpieczeniem jest:

1. Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową ATAL S.A. z dn. 15.09.2017r.
2. Hipoteka umowna do kwoty 28,5 mln zł na nieruchomości położonej w Warszawie objętej KW nr WA5M/00478250/0.
3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia do kwoty nie niższej niż kwota kredytu (z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych).
4. W trakcie procesu sprzedaży mieszkań Bank będzie wydawał zgody na dokonanie bezzwrotnego wydzielenia sprzedawanych lokali pod warunkiem, że przeprowadzona weryfikacja potwierdzi, że wartość przyszłych wpływów ze sprzedaży lokali, do kwoty zadłużenia z tytułu kredytu będzie pozostawała na poziomie minimum w wysokości 150%. W przypadku braku zachowania w/w warunku Kredytobiorca na wezwanie Banku niezwłocznie dokona przyspieszenia spłat.

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

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

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

Bank będzie akceptował wyłącznie polisę od ognia i innych zdarzeń losowych, b) ubezpieczyciel musi być zaakceptowany przez Bank .

5. Potwierdzona cesja należności z Rachunku Powierniczego w mBank S.A. na podstawie odrębnej umowy o przelew wierzytelności.
6. Cicha cesja należności z tytułu umowy najmu dzierżawy działki zawartej z PKP S.A.
7. Zastaw rejestrowy na prawach autorskich do dokumentacji projektowej wynikającej z umowy nr 02/03/2016/ATAL KANON zawartej dnia 14.03.2016r.

(9) Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Katowicach pn.: „Nowy Brynów”. Zabezpieczeniem jest:

1. Hipoteka umowna do kwoty 60 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr KA1K/00023620/1.
2. Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia (pierwsze – ubezpieczenie budowy, po zakończeniu - z ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych).
3. Weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
4. Zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na Rachunku RWW.

(10) Kredyt zaciągnięty w mBanku na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Warszawie pn.: „Osiedle Warszawa II”. Zabezpieczeniem jest:

1. Hipoteka umowna do kwoty 19,5 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr WA5M/00478250/0.
2. Weksel własny in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową ATAL S.A.
3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia do kwoty nie niższej niż kwota kredytu (z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych).
4. W trakcie procesu sprzedaży mieszkań Bank będzie wydawał zgody na dokonanie bezzwrotnego wydzielenia sprzedawanych lokali pod warunkiem, że przeprowadzona weryfikacja potwierdzi, że Wartość Przyszłych Wpływów ze sprzedaży lokali, do kwoty zadłużenia z tytułu kredytu będzie pozostawała na poziomie minimum w wysokości 150%. W przypadku braku zachowania w/w warunku Kredytobiorca na wezwanie Banku niezwłocznie dokona przyspieszenia spłat.

(11) Kredyt zaciągnięty w mBanku na finansowanie osiedla mieszkaniowego w Gdańsku pn.: „Przystań Letnica - I etap”. Zabezpieczeniem jest:

1. Hipoteka umowna do kwoty 34,5 mln zł, na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00156134/9.
2. Weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową.
3. Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia do kwoty nie niższej niż kwota kredytu (z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych).
4. W trakcie procesu sprzedaży mieszkań Bank będzie wydawał zgody na dokonanie bezzwrotnego wydzielenia sprzedawanych lokali pod warunkiem, że przeprowadzona weryfikacja potwierdzi, że Wartość Przyszłych Wpływów ze sprzedaży lokali, do kwoty zadłużenia z tytułu kredytu będzie pozostawała na poziomie minimum w wysokości 150%. W przypadku braku zachowania w/w warunku Kredytobiorca na wezwanie Banku niezwłocznie dokona przyspieszenia spłat.

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

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

18. Pozostałe zobowiązania finansowe

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

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

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

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

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



- (1) Obligacje trzyletnie serii P wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 2,39%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem ATLO519
- (2) Obligacje dwuletnie serii AA wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (3) Obligacje dwuletnie serii AB wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,90%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000095
- (4) Obligacje dwuletnie serii AC wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (5) Obligacje dwuletnie serii AF wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,70%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000103.
- (6) Obligacje dwuletnie serii AG wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (7) Obligacje trzyletnie serii AH wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,70%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000111.
- (8) Obligacje dwuletnie serii AI wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę ZI-Invest Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (9) Obligacje dwuletnie serii AJ wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (10) Obligacje dwuletnie serii AK wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (11) Obligacje dwuletnie serii AL wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (12) Obligacje dwuletnie serii AM wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,70%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000129.
- (13) Obligacje dwuletnie serii AN wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Investments Sp. z o.o.. Oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,20%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.

19. Pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017
Pozostałe zobowiązania:	2 152	2 916
- część długoterminowa	-	-
- część krótkoterminowa	2 152	2 916
Rozliczenia międzyokresowe bierne:	-	-
- część długoterminowa	-	-
- część krótkoterminowa	-	-
Razem, w tym:	2 152	2 916
- część długoterminowa	-	-
- część krótkoterminowa	2 152	2 916

Na dzień 31 grudnia 2018 roku w pozostałych zobowiązaniach zobowiązania z tytułu podatków wynoszą 2 135 tys.zł.

20. Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, ROBÓT I USŁUG	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017
Zobowiązania z tytułu dostaw od jednostek pozostałych	81 138	72 744
- część długoterminowa	16 715	14 285
- część krótkoterminowa	64 423	58 459
Razem	81 138	72 744

21. Otrzymane zaliczki na dostawy

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZALICZEK			
stan na dzień: 31.12.2018			
	Wartość bilansowa na początek okresu	Wartość nominalna na koniec okresu	Wartość bilansowa na koniec okresu
Razem	396 514	344 510	341 607
- w tym część długoterminowa	31 721	120 019	116 872
- w tym część krótkoterminowa	364 793	224 492	224 735

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

22. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW			
	Działalność kontynuowana		
	01.01.2018	01.01.2017	
	31.12.2018	31.12.2017	
Przychody ze sprzedaży produktów	1 042 049	851 953	
Przychody ze sprzedaży usług	12 934	13 638	
Przychody ze sprzedaży towarów	40	204	
RAZEM	1 055 023	865 795	

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.-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	-	-	-	-
RAZEM	1 046 856	7 127	40	1 055 023

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY WG KATEGORII I ICH PRZYPISANIE DO SEGMENTÓW za okres 01.01.-31.12.2017				
Kategoria (region)	Segment Działalność deweloperska	Segment Działalność usługi najmu	Segment Działalność sprzedaż tkanin	Ogółem
Cieszyn	-	513	-	513
Gdańsk (Trójmiasto)	111	-	-	111
Katowice	98 071	1 145	-	99 216
Kraków	301 132	-	-	301 132
Łódź	57 585	-	204	57 789
Warszawa	237 353	-	-	237 353
Wrocław	161 292	8 345	-	169 637
Poznań	44	-	-	44
Pozostałe	-	-	-	-
RAZEM	855 588	10 003	204	865 795

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:



	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa		
- środki na rachunkach MRP	162 654	135 954
Zobowiązania		
- otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna)	344 550	398 152
• z tego odniesione w przychód roku następnego (2018)	n/d	314 007

Po podpisaniu umowy na sprzedaż nieruchomości klient dokonuje wpłat wg ustalonego harmonogramu. Ostatnia wpłata dokonywana jest przed wydaniem lokalu to jest przed przekazaniem korzyści. Wpłaty osób fizycznych dotyczących umów na dostawę lokali mieszkalnych dokonywane są na Mieszkaniowe Rachunki Powiernicze (MRP), do których prowadzenia jest zobowiązana 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 ryzyka i korzyści.

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

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

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

W Grupie nie występują rozliczenia międzyokresowe dotyczące przychodów.

23. Koszty rodzajowe

KOSZTY RODZAJOWE	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
Amortyzacja środków trwałych	1 447	1 352
Amortyzacja wartości niematerialnych	40	37
Koszty świadczeń pracowniczych	21 098	16 997
Zużycie surowców i materiałów	129 616	102 468
Koszty usług obcych	546 787	509 448
Koszty podatków i opłat	8 230	6 747
Pozostałe koszty	5 787	5 085
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	90 102	4 118
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-1 017	-366
Wartość sprzedanych towarów	99	522
RAZEM	802 189	646 408
Koszty sprzedaży	14 632	14 419
Koszty ogólnego zarządu	16 072	13 786
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	771 485	618 203
RAZEM	802 189	646 408

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
Koszty wynagrodzeń	17 422	13 970
Koszty ubezpieczeń społecznych	3 292	2 695
Inne świadczenia	384	332
RAZEM	21 098	16 997

24. Pozostałe przychody i koszty

POZOSTAŁE PRZYCHODY	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	318	31
Odwrócenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości należności	895	504
Odwrócenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości zapasów	63	-
Rozwiązanie innych rezerw	1 370	452
Zysk na okazjonalnym nabyciu	-	-
Zwrot kosztów sądowych	-	-
Refundacje odszkodowania	-	-
Otrzymane darowizny kary odszkodowania	1 125	174
Otrzymane kwoty z wykonawstwa zastępczego	450	-
Przeszacowanie wartości nieruchomości	3 079	1 955
Sprzedaż infrastruktury	2 494	543
Pozostałe	516	1 898
RAZEM	10 310	5 557

POZOSTAŁE KOSZTY	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
Strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości należności	1 146	519
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości zapasów	-	84
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych	88	549
Rezerwa na przewidywane straty	-	-
Rezerwy na koszty	616	1 567
Koszty postępowania sądowego	65	15
Szkody i odszkodowania, kary	1 108	192
Darowizny	64	6
Koszt sprzedanego majątku	-	-
Pozostałe	457	15
RAZEM	3 544	2 947

25. Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
Przychody z tytułu odsetek	756	1 879
Zyski z tytułu różnic kursowych	2 200	1 207
Dochód ze zbycia aktywów finansowych	220	-
Naliczone odsetki od należności	141	64
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	2 965	2 151
Pozostałe	180	-
Tantiemy	-	-
Dywidendy	-	-
RAZEM	6 462	5 301

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
Koszty odsetek, w tym dotyczące:	9 718	9 540
kredytów bankowych	599	2 197
pożyczek	-	-
obligacji	4 193	6 892
innych zobowiązań	4 926	451
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	41	51
Straty z tytułu różnic kursowych	-	-
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	874	1 274
Pozostałe	67	9
RAZEM	10 700	10 874

26. Podatek dochodowy

GŁÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Bieżący podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	43 979	25 022
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	43 979	25 022
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
Odroczony podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	4 746	11 675
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące powstania i odwracania się różnic przejściowych	4 746	11 675
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat, w tym:	48 725	36 697
- przypisane działalności kontynuowanej	48 725	36 697
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	2	1
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące zysków i strat aktuarialnych z tytułu rezerw na odpisy emerytalne	2	1
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	48 727	36 698

GŁÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W ZESTAWIENIU ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Odroczony podatek dochodowy	2	1
- aktualizacja wyceny aktywów	2	1
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym	2	1

UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO PRZED OPODATKOWANIEM Z PODATKIEM DOCHODOWYM WYKAZANYM W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej	255 362	216 424
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności spółek osobowych	9 049	16 907
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej stanowiący podstawę rozliczenia podatku dochodowego	246 313	199 517
Stawka podatkowa (w%)	19%	19%
Obciążenie podatkowe według zastosowanej stawki podatkowej	46 799	37 908
Zmiana zasad opodatkowania	-	-
Podatki odroczone nie utworzone w latach ubiegłych	-	-
Rozliczona strata ze spółki jawnej	-21	-580
Zmiana kwalifikacji różnicy przejściowej na trwałą	113	-
Koszty i przychody trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodu i przychodów podatkowych	1 834	-631
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	48 725	36 697
Efektywna stawka podatkowa	19,08%	18,39%

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Pozostałe całkowite dochody	
	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego						
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	6 266	4 880	1 386	- 1 831	-	-
Różnica w wycenie projektów deweloperskich	14 423	13 088	1 335	11 897	-	-
Różnica dotycząca wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-	-	-	-
Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji	-	-	-	-	-	-
Przychody przyszłych okresów	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	5	-5	-15	-	-
Rezerwa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 689	17 973	2 716	10 051	-	-

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Pozostałe całkowite dochody	
	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego						
Różnica w wycenie zapasów	-	-	-	-	-	-
Różnica dotycząca wartości niematerialnych i prawnych	6 393	9 448	-3 055	-2 573	-	-
Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji	643	734	-91	644	-	-
Odpisy aktualizujące należności	229	209	20	84	-	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	1 191	294	897	-22	-	-
Rezerwy na koszty	1 575	1 405	171	523	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	163	149	14	27	2	-
Różnice kursowe	174	166	8	-307	-	-
Strata podatkowa do rozliczenia	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	6	-	6	-	-	-
Aktywa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 374	12 405	-2 030	-1 624	2	-



27. Zysk przypadający na jedną akcję

SKONSOLIDOWANY ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Skonsolidowany zysk netto za okres sprawozdawczy przypadający na:	206 637	179 727
Akcjonariuszy Jednostki Dominującej	200 705	171 192
Udziały niedające kontroli	5 932	8 535

Skonsolidowany zysk netto akcjonariuszy zwykłych Jednostki Dominującej (podstawowy)		
Wyszczególnienie	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana
Skonsolidowany zysk/strata netto za okres sprawozdawczy akcjonariuszy Jednostki Dominującej	200 705	171 192

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

Skonsolidowany zysk netto podstawowy na 1 akcję	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	5,18	4,42
na działalności kontynuowanej	5,18	4,42

Skonsolidowany zysk netto akcjonariuszy zwykłych Jednostki Dominującej (rozwodniony)	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana
Skonsolidowany zysk/strata netto Akcjonariuszy zwykłych Jednostki Dominującej (rozwodniony)	200 705	171 192

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

Skonsolidowany zysk netto rozwodniony na 1 akcję	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	5,18	4,42
na działalności kontynuowanej	5,18	4,42

28. Dywidendy

W dniu 6 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie ATAL S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za rok 2017 w wysokości 137.049.719,40 zł. (słownie: sto trzydzieści siedem milionów czterdzieści dziewięć tysięcy siedemset dziewiętnaście złotych czterdzieści groszy), tj. 3,54 zł. (słownie: trzy złote i pięćdziesiąt cztery grosze) na jedną akcję. Dywidendą objęte były akcje spółki wszystkich emisji. Dzień dywidendy został ustalony



na 25 czerwca 2018 roku, a wypłaty dywidendy dokonano w dwóch równych ratach po 68.524.859,70 zł (słownie: sześćdziesiąt osiem milionów pięćset dwadzieścia cztery tysiące osiemset pięćdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt groszy) płatnych w dniach 2 lipca 2018 roku oraz 9 lipca 2018 roku (raport bieżący nr 15/2018). Dywidenda została wypłacona zgodnie z podjętą uchwałą. Ponadto wypłacono dywidendy w spółkach zależnych:

- w Spółce zależnej ATAL Construction Sp. z o.o. w dniu 8 maja 2018 roku podjęta została uchwała o podziale zysku netto za rok 2017 i przeznaczeniu go w całości na wypłatę dywidendy. Dywidenda w wysokości 15 860 tys. zł (po potrąceniu wypłaconej w 2017 roku zaliczki) została wypłacona jednemu udziałowcowi jakim jest podmiot dominujący ATAL S.A.
- w Spółce zależnej JP Construct Sp. z o.o. S.K. wypłacono dywidendy za okres 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 w kwocie 542 tys. zł.– całość przypada na udziałowców nie posiadających kontroli.
- w Spółce zależnej ZJ-Invest Sp. z o.o. S.K. wypłacono dywidendy za okres 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 w kwocie 40 tys. zł.– całość przypada na udziałowców nie posiadających kontroli

29. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

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

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

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

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

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

SEGMENTY OPERACYJNE	Działalność kontynuowana			
	Działalność deweloperska	Działalność usługi najmu	Działalność sprzedaż tkanin	Działalność ogółem
Rok zakończony 31 grudnia 2018				
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
Stan na dzień 31 grudnia 2018				
Aktywa segmentu sprawozdawczego	1 805 877	65 858	250	1 871 985
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	1 012 485	2 209	24	1 014 718



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

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

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

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW			
	01.01.2018	01.01.2017	
	31.12.2018	31.12.2017	
Produkty			
- Mieszkania	1 042 049	851 953	
Przychody ze sprzedaży produktów	1 042 049	851 953	
Usługi			
- Najem nieruchomości komercyjnych	7 127	10 003	
- Pozostałe	5 807	3 635	
Przychody ze sprzedaży usług	12 934	13 638	
Towary i materiały			
- Grunty i mieszkania	-	-	
- Tkaniny	40	204	
Przychody ze sprzedaży towarów	40	204	
RAZEM	1 055 023	865 795	

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 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Wynik operacyjny segmentów	259 600	221 997
Korekty:	-	-
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	-	-
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	-	-
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	-	-
Korekty razem	-	-
Zysk/strata z działalności operacyjnej	259 600	221 997
Przychody finansowe	6 462	5 301
Koszty finansowe (-)	10 700	10 874
Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-
Zysk/strata przed opodatkowaniem	255 362	216 424

30. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.

Pomiędzy podmiotami powiązanymi 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. na rzecz spółek Grupy Kapitałowej,
- usługi budowlane świadczone przez JP Construct Sp. z o.o. S.K.
- usługi generalnego wykonawstwa świadczone przez ATAL-Construction Sp. z o.o.,

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.

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

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

Ponadto w ramach Grupy spółki emitowały i obejmowały obligacje:

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

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

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

W roku 2018 spółki zależne wypłacały dywidendy opisane w nocie nr 28.

WYNAGRODZENIA KLUCZOWYCH CZŁONKÓW KADRY KIEROWNICZEJ	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
Wynagrodzenia Zarządu Jednostki Dominującej	234	130
- Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu	173	130
- Mateusz Juroszek - Wiceprezes Zarządu	0	0
- Mateusz Bromboszcz – Wiceprezes Zarządu	61	n/d
Wynagrodzenia Zarządów Spółek Zależnych	14	14
- Zbigniew Juroszek - Prezes ATAL Construction Sp. z o.o.	0	0
- Urszula Juroszek - Wiceprezes ATAL Construction Sp. z o.o.	14	14
Razem wynagrodzenia Zarządu w Grupie ATAL	248	144
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej	66	66
- Grzegorz Minczanowski	18	18
- Piotr Gawłowski	12	12
- Krzysztof Ciotek	12	12
- Wiesław Smaza	12	12
- Elżbieta Spyra	12	12

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

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

31. Świadczenia pracownicze

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	stan na dzień:	stan na dzień:	stan na dzień:	stan na dzień:
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 130	933	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	1 120	928	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	734	692	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 984	2 553	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:				
Rezerwy na odprawy emerytalne	10	1	114	92
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	10	1	114	92
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	2 994	2 554	114	92

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

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

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

Spółki Grupy nie prowadzą programu akcji pracowniczych.

32. Instrumenty finansowe

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

Grupa nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

Grupa nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń.

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

32.1. Ryzyko stopy procentowej

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

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

32.2. Ryzyko walutowe

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

32.3. Ryzyko kredytowe

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

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 2018 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 16 637 tys. zł, w tym 9 522 tys. zł to należności z tytułu sprzedanych lokali, na pokrycie których środki znajdowały się na rachunkach powierniczych, Na dzień 31 grudnia 2017 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 11 963 tys. zł w tym 2 044 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.

32.4. Ryzyko związane z płynnością

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

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

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

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

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI			
stan na dzień: 31.12.2017			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie w procentach	Wpływ na wynik finansowy brutto
Aktywa finansowe	293 150		107
Środki pieniężne	265 845	0,1%	80
Pozostałe aktywa finansowe	27 305	0,1%	27
Lokaty	-	0,1%	-
Zobowiązania finansowe	479 904		5 412
Kredyty bankowe i pożyczki	90 286	1%	1 977
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	1 466	1%	17
Pozostałe zobowiązania finansowe	388 152	1%	3 418

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

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO WALUTOWE - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI			
stan na dzień: 31.12.2017			
	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie kursu w procentach	Wpływ na wynik finansowy brutto
Aktywa finansowe			25
Środki pieniężne w EUR	26	10%	4
Środki pieniężne w USD	5	10%	1
Środki pieniężne w CHF	178	10%	19
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe w EUR	11	10%	1
Zobowiązania finansowe			845
Kredyty w CHF	6 877	10%	845

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

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

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

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

WARTOŚCI GODZIWE POSZCZEGÓLNYCH KATEGORII INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH					
	Kategoria zgodnie z: MSSF 9/MSR 39	Wartość bilansowa			Wartość godziwa
		stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017	stan na dzień: 31.12.2018	stan na dzień: 31.12.2017
Aktywa finansowe		213 154	293 150	213 154	293 150
Środki pieniężne	AZK/PiN	191 895	265 845	191 895	265 845
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK/PiN	21 259	27 305	21 259	27 305
Lokaty	AZK/PiN	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe		949 727	952 079	949 727	952 079
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	ZZK	967	1 466	967	1 466
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	424 897	472 175	424 897	472 175
Kredyty bankowe	ZZK	83 412	90 286	83 412	90 286
Pozostałe zobowiązania finansowe	ZZK	440 451	388 152	440 451	388 152

POZYCJE PRZYCHODÓW, KOSZTÓW, ZYSKÓW I STRAT UJĘTE W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH				
za okres: od 01.01.2018 do 31.12.2018				
	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Przychody/koszty z tytułu odsetek	Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących
Aktywa finansowe		1 163	2	-39
Środki pieniężne	AZK	753	2	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	410	-	-39
Zobowiązania finansowe		-2 851	2 202	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	ZZK	-41	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	1 979	2 609	-
Kredyty bankowe	ZZK	-597	-407	-
Pożyczki otrzymane długoterminowe	ZZK	-	-	-
Obligacje	ZZK	-4 192	-	-

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

33. Zobowiązania warunkowe

- 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. Spółka oczekuje, że obowiązek odpowiedzialności solidarnej zostanie wypełniony przez stronę trzecią i nie dojdzie do wypływu środków. W związku z powyższym nie utworzono z tego tytułu rezerwy.
- 2) W dniu 27 lutego 2018 roku w Jednostce dominującej ATAL S.A. rozpoczęte zostały kontrole podatkowe w zakresie:
 - Podatku VAT za okres styczeń 2013 spółki SPV ATAL-INVEST Sp. z o.o. SKA, której ATAL S.A. jest następcą prawnym

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

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

34. Udział udziałów niekontrolujących w działaniach grupy i przepływy pieniężne

Nazwa jednostki zależnej	Okres sprawozdawczy zakończony dnia:	JP Construct Sp. z o.o. sk	ZI 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.	ATAL S.A. 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, Łódź, Wrocław	Teren kraju	Teren kraju
proporcja udziałów własnościowych posiadanych przez udziały niekontrolujące	31.12.2018	100%	100%	0%	0%	0%	n/d	0%
	31.12.2017	100%	100%	0%	0%	0%	n/d	n/d
proporcja praw głosów posiadanych przez udziały niekontrolujące	31.12.2018	100%	100%	0%	0%	0%	n/d	0%
	31.12.2017	100%	100%	0%	0%	0%	n/d	n/d
wynik finansowy przypisany udziałom niekontrolującym jednostki zależnej w trakcie okresu sprawozdawczego	31.12.2018	5 731	201	0	0	0	n/d	0
	31.12.2017	8 105	462	0	0	0	-32	n/d
łącznie udziały niekontrolujące jednostki zależnej na koniec okresu sprawozdawczego	31.12.2018	-3 074	-18	0	0	0	n/d	0
	31.12.2017	-6 445	-143	0	0	0	n/d	n/d
skrócone informacje finansowe na temat jednostki zależnej:								
1. dywidendy wypłacone udziałom niekontrolującym	31.12.2018	542	40	0	15 860	0	n/d	0
	31.12.2017	2 076	0	0	0	0	n/d	n/d
2. aktywa obrotowe	31.12.2018	1 852	45	1	13 189	66 014	n/d	9 723
	31.12.2017	2 300	94	0	12 884	70 336	n/d	n/d
3. aktywa trwałe	31.12.2018	0	0	0	0	55 377	n/d	44
	31.12.2017	432	0	0	0	63 405	n/d	n/d
4. zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2018	334	0	0	0	22 827	n/d	10 011
	31.12.2017	1 123	2	0	0	33 654	n/d	n/d
5. zobowiązania długoterminowe	31.12.2018	667	0	0	393	16 322	n/d	0
	31.12.2017	436	0	0	0	14 163	n/d	n/d
6. przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	31.12.2018	3 132	0	0	0	261 943	n/d	88
	31.12.2017	9 175	0	0	-21	376 033	n/d	n/d
7. wynik finansowy i całkowite dochody ogółem	31.12.2018	218	-7	-4	-88	12 181	n/d	-247
	31.12.2017	1 925	10	-7	-232	20 965	n/d	n/d

35. Wynagrodzenia biegłego rewidenta

Wynagrodzenie za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, przeglądu sprawozdań jednostek zależnych na potrzeby konsolidacji za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku i sporządzenia raportu z przeglądu wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku wyniosło 54 tys. zł.

Wynagrodzenie za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, badania i przeglądu sprawozdań jednostek zależnych na potrzeby konsolidacji za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 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 2018 roku wyniosło 99 tys. zł.

36. Zarządzanie kapitałem

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

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

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

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

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

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

	31.12.2018	31.12.2017
Kapitał:		
Kapitał własny	857 267	788 268
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)	-	-
Kapitał	857 267	788 268
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	857 267	788 268
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	523 863	478 438
Leasing finansowy	967	1 466
Źródła finansowania ogółem	1 382 097	1 268 172
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,62	0,62
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	259 600	221 997
Amortyzacja	1 487	1 389
EBITDA	261 087	223 386
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	523 863	478 438
Leasing finansowy	967	1 466
Dług	524 830	479 904
Wskaźnik długu do EBITDA	2,01	2,15

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

37. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

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

38. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według kursów obowiązujących na ostatni dzień okresu sprawozdawczego, a mianowicie: 31.12.2018 4,3000 zł/EUR, 31.12.2017 4,1709 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 – 31.12.2018 4,2669 zł/EUR, 01.01 – 31.12.2017 4,2447 zł/EUR

WYBRANE DANE FINANSOWE (tys. zł/EUR)	31.12.2018		31.12.2017	
	zł	EUR	zł	EUR
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów				
I. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 055 023	247 257	865 795	203 971
II. Zysk/strata z działalności operacyjnej	259 600	60 840	221 997	52 300
III. Zysk/strata brutto	255 362	59 847	216 424	50 987
IV. Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	206 637	48 428	179 727	42 342
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
V. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	37 845	8 869	198 073	46 664
VI. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	1 415	332	929	219
VII. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-113 210	-26 532	-120 620	-28 417
VIII. Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-73 950	-17 331	78 382	18 466
	31.12.2018		31.12.2017	
	zł	EUR	zł	EUR
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej				
IX. AKTYWA RAZEM	1 871 985	435 345	1 789 736	429 101
X. Aktywa trwałe	145 980	33 949	154 345	37 005
XI. Aktywa obrotowe	1 726 005	401 397	1 635 391	392 095
XII. ZOBOWIĄZANIA	1 014 718	235 981	1 001 468	240 108
XIII. Zobowiązania długoterminowe	391 595	91 069	311 213	74 615
XIV. Zobowiązania krótkoterminowe	623 123	144 912	690 255	165 493
XV. Kapitał własny	857 267	199 364	788 268	188 992
XVI. Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	858 362	199 619	794 713	190 538
XVII. Kapitał podstawowy	193 573	45 017	193 573	46 410
Pozostałe dane				
XVII. Średnia ważona liczba akcji zwykłych	38 715,00		38 715,00	
XVIII. Skonsolidowany zysk netto podstawowy na 1 akcję (w zł/EUR)	5,18	1,21	4,42	1,04
XIX. Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)	38 715,00		38 715,00	
XX. Skonsolidowany zysk netto rozwodniony na 1 akcję (w zł/EUR)	5,18	1,21	4,42	1,04



39. Zatwierdzenie do publikacji

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

Zbigniew Juroszek, Prezes Zarządu

Mateusz Juroszek, Wiceprezes Zarządu

Mateusz Bromboszcz, Wiceprezes Zarządu

Aleksandra Michalska, Sporządzający sprawozdanie