



Sprawozdanie finansowe ATAL S.A.

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku



OGÓLNOPOLSKI
DEWELOPER

Spis treści

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	8
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	10
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
1. Informacje ogólne	12
2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	14
3. Stosowane zasady rachunkowości	16
4. Rzeczowe aktywa trwałe	34
5. Nieruchomości inwestycyjne	36
6. Wartości niematerialne.....	37
7. Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy i wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania	38
8. Połączenia jednostek gospodarczych	39
9. Pożyczki udzielone	39
10. Zapasy	40
11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	42
12. Pochodne instrumenty finansowe	43
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	44
14. Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej.....	46
15. Kapitał podstawowy	48
16. Kapitały rezerwowe, zapasowe, kapitały rezerwowe z aktualizacji wyceny	50
17. Rezerwy	51
18. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	53
19. Leasing	56
20. Pozostałe zobowiązania finansowe	58
21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	59
22. Otrzymane zaliczki na dostawy	59
23. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	60
24. Koszty rodzajowe	63

25.	Pozostałe przychody i koszty.....	64
26.	Przychody i koszty finansowe.....	65
27.	Podatek dochodowy	66
28.	Zysk przypadający na jedną akcję.....	70
29.	Dywidendy	71
30.	Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	71
31.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	73
32.	Świadczenia pracownicze.....	75
33.	Instrumenty finansowe	76
33.1.	Ryzyko stopy procentowej	76
33.2.	Ryzyko walutowe	77
33.3.	Ryzyko kredytowe	78
33.4.	Ryzyko związane z płynnością	79
33.5.	Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych	80
34.	Umowy gwarancji finansowej oraz zobowiązania warunkowe.....	82
35.	Wynagrodzenia biegłego rewidenta	83
36.	Zarządzanie kapitałem	83
37.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	84
38.	Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	85
39.	Zatwierdzenie do publikacji	87

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	stan na dzień: 31.12.2023	stan na dzień: 31.12.2022
Aktywa trwałe		190 515	208 188
Rzeczowe aktywa trwałe	4	15 784	13 770
Nieruchomości inwestycyjne	5	72 732	72 854
Wartości niematerialne	6,7	64 763	64 026
Udziały w spółkach zależnych		2 690	2 690
Długoterminowe pożyczki	9	-	3 964
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	11	571	447
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27	33 975	50 437
Aktywa obrotowe		3 302 732	2 947 909
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia Zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania Właścicielom		3 302 732	2 947 909
Zapasy	10	2 654 955	2 490 279
Należności z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne należności krótkoterminowe	11	60 976	76 746
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone	9	-	363
Pozostałe aktywa finansowe		-	1 892
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	586 801	378 629
- w tym środki na rachunkach powierniczych		141 460	103 719
AKTYWA RAZEM		3 493 247	3 156 097

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

PASYWA	Nota	stan na dzień: 31.12.2023	stan na dzień: 31.12.2022
Kapitał własny		1 663 058	1 265 419
Kapitał podstawowy	15	216 073	193 573
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		333 476	106 549
Kapitały rezerwowe i zapasowe	16	748 282	584 835
Zyski zatrzymane		365 227	380 462
ZOBOWIĄZANIA		1 830 189	1 890 678
Zobowiązania długoterminowe		972 737	589 009
Rezerwy długoterminowe		10 817	8 920
Rezerwy	17	10 630	8 790
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	187	130
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27	104 059	101 157
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	18	145 000	179 142
Leasing	19	130 835	222 928
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	20	431 457	-
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	21	19 119	15 546
Otrzymane zaliczki na dostawy	22	131 450	61 316
Zobowiązania krótkoterminowe		857 452	1 301 669
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży		857 452	1 301 669
Rezerwy bieżące		11 565	10 420
Inne rezerwy	17	10 272	9 257
Rezerwy bieżące z tytułu świadczeń pracowniczych	32	1 293	1 163
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	32	3 848	3 060
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	18	5 511	-
Leasing krótkoterminowy	19	3 412	4 109
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	20	78 186	383 621
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne zobowiązania krótkoterminowe	21	159 776	156 751
Otrzymane zaliczki na dostawy	22	593 492	682 573
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 662	61 135
PASYWA RAZEM		3 493 247	3 156 097

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY	Nota	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	23	1 499 853	1 657 584
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	24	1 061 234	1 210 402
Zysk/strata brutto ze sprzedaży		438 619	447 182
Koszty sprzedaży	24	18 477	16 930
Koszty ogólnego zarządu		26 717	22 790
Pozostałe przychody operacyjne	25	8 056	10 858
Pozostałe koszty operacyjne	25	6 675	3 654
Zysk/strata z działalności operacyjnej		394 806	414 666
Przychody finansowe	26	33 877	29 777
Koszty finansowe	26	7 018	2 965
Zysk/strata brutto		421 665	441 478
Podatek dochodowy	27	79 842	84 420
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej		341 823	357 058
Działalność zaniechana			
Zysk/strata za rok obrotowy na działalności zaniechanej		-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy		341 823	357 058
Pozostałe dochody całkowite		-38	55
Pozostałe dochody całkowite przed opodatkowaniem			
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty przed opodatkowaniem (Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego)		-47	68
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odpisy emerytalne		-47	68
Podatek dochodowy związany ze składnikami innych całkowitych dochodów, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty		9	-13
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		-	-
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, przed opodatkowaniem			
Dochody całkowite razem		341 785	357 113
Zysk / strata na jedną akcję w zł:			
Z działalności kontynuowanej	28		
Podstawowy		8,44	9,22
Rozwodniony		8,44	9,22
Z działalności zaniechanej			



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Podstawowy	-	-
Rozwodniony	-	-
Z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
Podstawowy	8,44	9,22
Rozwodniony	8,44	9,22



SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki				
01.01.2023 31.12.2023	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego	Razem
Nota	15		16		
Saldo na początek okresu przed przekształceniem	193 573	106 549	584 835	380 462	1 265 419
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)	193 573	106 549	584 835	380 462	1 265 419
Zwiększenie/zmniejszenie wartości kapitału własnego	22 500	226 927	163 447	-15 235	397 639
Dochody całkowite razem	-	-	-38	341 823	341 785
Inne całkowite dochody	-	-	-38	-	-38
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	341 823	341 823
Pozostałe zmiany w kapitale własnym	22 500	226 927	163 485	-357 058	55 854
Emisja akcji	22 500	226 927	-	-	249 427
Dywidendy	-	-	-	-193 573	-193 573
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	163 485	-163 485	-
Saldo na koniec okresu	216 073	333 476	748 282	365 227	1 663 058



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

za okres	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki				
01.01.2022 31.12.2022	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego	Razem
Nota	15		16		
Saldo na początek okresu przed przekształceniem	193 573	106 549	484 188	356 284	1 140 594
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)	193 573	106 549	484 188	356 284	1 140 594
Zwiększenie/zmniejszenie wartości kapitału własnego	-	-	100 647	24 178	124 825
Dochody całkowite razem	-	-	55	357 058	357 113
Inne całkowite dochody	-	-	55	-	55
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	357 058	357 058
Pozostałe zmiany w kapitale własnym	-	-	100 592	-332 880	-232 288
Emisja akcji	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-232 288	-232 288
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	100 592	-100 592	-
Saldo na koniec okresu	193 573	106 549	584 835	380 462	1 265 419



SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

METODA POŚREDNIA	Nota	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ strata netto		341 823	357 058
Korekty o pozycje:		-131 756	-87 512
Korekty wynikające z obciążeń z tytułu podatku dochodowego		79 842	84 420
Amortyzacja		3 463	3 029
Straty/zyski z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		122	-3 866
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych		3 501	3 338
Koszty z tytułu odsetek		4 233	2 239
Przychody z tytułu odsetek		-9 216	-19 670
Przychody z tytułu dywidend		-4 045	-114
Zysk/ strata z tytułu działalności inwestycyjnej		-192	13
Zmiana stanu rezerw		2 913	-3 863
Zmiana stanu zapasów		-214 021	-116 653
Zmiana stanu należności		16 167	15 518
Zmiana stanu innych aktywów		-522	-363
Zmiana stanu zobowiązań		-14 001	-51 540
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności		210 067	269 546
Zapłacony/ zwrócony podatek dochodowy		-119 943	-57 884
Inne korekty		-47	59
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		90 077	211 721
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		-1 350	-883
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych		-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-1 190	-989
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych		276	155
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Wpływy z tytułu dywidend		4 045	114
Wydatki na nabycie podmiotów zależnych		-	-
Wpływ ze sprzedaży podmiotów zależnych i stowarzyszonych		-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		4 150	-
Pożyczki udzielone		-	-
Wpływy z tytułu odsetek		9 394	17 692



Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		15 325	16 089
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji		252 000	-
Wpływy z emisji obligacji, weksli, bonów	14	410 000	-
Wykup obligacji, weksli, bonów	14	-280 250	-200 000
Wpływy z kredytów i pożyczek	14	185 000	174 881
Splata kredytów i pożyczek	14	-221 718	-45 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	14	-5 555	-3 803
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom/udziałowcom posiadającym udziały niedające kontroli		-193 573	-232 288
Zapłacone odsetki		-43 134	-28 425
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		102 770	-334 635
Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych przed skutkami zmian kursów wymiany		208 172	-106 825
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych dotyczące wyceny środków pieniężnych, ekwiwalentów środków pieniężnych oraz kredytów w rachunku bieżącym			
Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych		208 172	-106 825
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na początek okresu		378 629	485 454
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na koniec okresu	13	586 801	378 629
W tym o ograniczonej możliwości dysponowania		141 526	106 825

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne

1.1. Siedziba

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

Działalność gospodarcza Spółki jest prowadzona w następujących miejscowościach:

- Cieszyn, ul. Stawowa 27 – siedziba Spółki oraz podmiotów powiązanych i zależnych,
- Wrocław, Kraków, Cieszyn – wynajem powierzchni i obiektów komercyjnych należących do Spółki,
- Aglomeracja Śląska, Kraków, Warszawa, Wrocław, Łódź i Piotrków Trybunalski, Trójmiasto oraz Reda, Poznań – produkcja budowlana/sprzedaż mieszkań,

1.2. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

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

1.3. Numery identyfikacyjne

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

1.4. Podstawowy przedmiot działalności

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

Szerszy opis działalności prowadzonej przez Spółkę został przedstawiony w notce nr 30 dotyczącej segmentów operacyjnych.

1.5. Czas działalności Spółki

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

1.6. Okres objęty sprawozdaniem finansowym i porównywalne dane finansowe

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

1.7. Skład osobowy Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Organem uprawnionym do reprezentowania Spółki jest Zarząd. W skład Zarządu Spółki na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji tj. 20 marca 2024 roku wchodzili:

Zbigniew Juroszek – Prezes Zarządu,
Mateusz Bromboszcz – Wiceprezes Zarządu
Angelika Kliś – Członek Zarządu
Urszula Juroszek – Członek Zarządu ds. Kadrowo-Płacowych
Andrzej Biedronka-Tetla – Członek Zarządu ds. Finansowych

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do dnia 20 marca 2024 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu: z dniem 1 stycznia 2023 roku na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 16 grudnia 2022 roku na okres obecnej kadencji do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki zostali powołani: Pani Urszula Juroszek oraz Pan Andrzej Biedronka-Tetla. W dniu 19 marca 2024 roku Rada Nadzorcza powołała w tym samym składzie Zarząd ATAL S.A. na nową kadencję.

Organem nadzoru Spółki jest Rada Nadzorcza w składzie:

Mateusz Juroszek – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Krzysztof Ciołek – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Dawid Prysak – Członek Rady Nadzorczej,
Elżbieta Spyra – Członek Rady Nadzorczej,
Wiesław Smaza – Członek Rady Nadzorczej.

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

1.8. Struktura akcjonariatu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku struktura akcjonariatu Spółki była następująca:

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosów
JUROSZEK HOLDING Sp. z o.o.	Katowice	32 265 418	74,66	75,51
Fundusze zarządzane przez Nationale-Nederlanden PTE S.A.	Warszawa	3 708 523	8,58	8,29
Pozostali		7 240 669	16,76	16,20

1.9. Sprawozdanie finansowe zawierające dane łączne

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku w skład przedsiębiorstwa Spółki nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe, dlatego Spółka nie sporządziła łącznego sprawozdania finansowego.

1.10. Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

Spółka ATAL S.A. wchodzi w skład Grupy Kapitałowej, w której jest jednostką dominującą niższego szczebla.

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi spółki zależne od ATAL S.A., a mianowicie:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Zakres działalności	Udział w kapitale (bezpośrednio i pośrednio):	
			31.12.2023	31.12.2022
ATAL Construction Sp. z o.o.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Usługi budowlane	100%	100%
ATAL Construction Sp. z o.o. Sp.k.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych	100%	100%
Apartamenty Ostródzka Sp. z o.o.*	ul. Zabłocie 23/18, Kraków	Budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych	100%	100%
Juroszek Management Sp. z o.o.	ul. Porcelanowa 10 Katowice	Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	0%	n/d

* dawniej Temisto 9 Sp. z o.o.

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku oraz w okresach wcześniejszych Spółka posiadała udziały w spółce stowarzyszonej ATAL Development GmbH. Na dzień 31 grudnia 2023 roku wysokość udziałów wynosiła 49%.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym na reorganizację Grupy wpłynęło rozpoczęcie współpracy Spółek Grupy ze spółką Juroszek Management Sp. z o.o., w której 95% udziałów posiada Pan Zbigniew Juroszek. Współpraca polega na świadczeniu usług dla poszczególnych spółek Grupy ATAL S.A. w obszarze obsługi procesu inwestycyjno-budowlanego, jak również w obszarze administracyjnym przez jeden podmiot koordynujący i ma na celu usprawnienie funkcjonowania spółek w tych zakresach, a także osiągnięcie efektywnego kształtowania świadczonych usług. Ocenia się że ATAL SA ma kontrolę nad Juroszek Management - jest jedynym klientem spółki Juroszek Management, obie spółki mają tego samego prezesa, obydwie są kontrolowane przez tego samego wspólnika. Tym samym ATAL ocenia że ma władzę nad spółką i ma możliwość wykorzystania jej do wywierania wpływu na wysokość wyników.

Spółka jest podmiotem zależnym spółki JUROSZEK HOLDING Sp. z o.o. (dawniej JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o.), która to jest podmiotem dominującym najwyższego szczebla.

1.11. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

2.1 Oświadczenie o zgodności

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

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

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2023 roku oraz ich wpływ na sprawozdanie Spółki:

- Nowy MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Nowy standard nie wpłynął na sprawozdanie finansowe Spółki, ponieważ umowy, które zawiera nie spełniają definicji umów ubezpieczenia.

- Zmiana do MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”

Rada ustanowiła przepisy przejściowe dotyczące danych porównawczych dla podmiotów, które równocześnie wdrażają MSSF 17 i MSSF 9, aby zmniejszyć potencjalne niedopasowania księgowe wynikające z różnic między tymi standardami. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiana nie wpłynęła na sprawozdanie finansowe Spółki.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnienia w sprawozdaniu finansowym. Zasady skupiają się na dostosowaniu ujawnień do indywidualnych okoliczności jednostki. Rada przestrzega przed stosowaniem wystandaryzowanych zapisów skopiowanych z MSSF oraz oczekuje, że podstawa wyceny instrumentów finansowych będzie uznana za istotną informację.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- Zmiana MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”

Rada wprowadziła do standardu definicję szacunku księgowego: Szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- Zmiana do MSR 12 „Podatek dochodowy”

Rada wprowadziła zasadę, iż jeśli w wyniku transakcji powstają równocześnie dodatnie i ujemne różnice przejściowe w tej samej kwocie, należy ująć aktywa i rezerwę na odroczony podatek dochodowy nawet wówczas, gdy transakcja nie wynika z połączenia, ani nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy. Oznacza to konieczność ujmowania aktywów i rezerwy na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji. Nie została zmieniona zasada mówiąca o tym, że aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje się, jeśli kompensacie podlegają aktywa i zobowiązania z tytułu podatku bieżącego. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- Zmiana do MSR 12 „Podatek dochodowy”

Zmiana wprowadza tymczasowe zwolnienie z ujmowania podatku odroczonego wynikającego z wdrożenia międzynarodowej reformy podatkowej (Filar II) i obowiązek wprowadzenia dodatkowych ujawnień z tym związanych. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Standardy i interpretacje obowiązujące w wersji opublikowanej przez IASB, lecz nie zatwierdzone przez Unię Europejską, wykazywane są poniżej w punkcie dotyczącym standardów i interpretacji, które nie weszły w życie.

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 2022 roku i ich wpływ na sprawozdanie Spółki

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2023 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane, ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

W związku z tym, że Spółka stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdanie finansowe.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Zmiana doprecyzowuje, że na dzień bilansowy jednostka nie bierze pod uwagę kowenantów, które będą musiały być spełnione w przyszłości, rozważając klasyfikację zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych. Jednostka powinna natomiast ujawnić informacje o tych kowenantach w notach objaśniających do sprawozdania finansowego. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

Spółka szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.

- Zmiana do MSSF 16 „Leasing”

Zmiana doprecyzowuje wymogi w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

Spółka nadal szacuje wpływ zmiany na jej sprawozdanie finansowe.

- Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 “Instrumenty finansowe – ujawnianie informacji”

Zmiany doprecyzowują cechy umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. umowy faktoringu odwrotnego) oraz wprowadzają obowiązek ujawniania informacji na temat umów zawartych z dostawcami, w tym ich warunki, kwoty tych zobowiązań, terminy płatności i informacje o ryzyku płynności. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

Spółka szacuje, że zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdanie finansowe, ponieważ nie zawiera umów, których dotyczą zmiany.

- Zmiana do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”

Zmiana wyjaśnia, w jaki sposób jednostka powinna ocenić, czy dana waluta jest wymienialna i jak powinna ustalić kurs wymiany w przypadku braku wymienialności, a także wymaga ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdań finansowych zrozumieć wpływ braku wymienialności waluty. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później.

Spółka szacuje, że zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdanie finansowe.

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

3. Stosowane zasady rachunkowości

3.1. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zidentyfikował okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

3.2. Wpływ konfliktu na Ukrainie

Na działalność Spółki wpływ ma i będzie mieć w przyszłości rozpoczęty na szeroką skalę konflikt zbrojny pomiędzy Rosją i Ukrainą. Wojna może mieć jeszcze poważne skutki dla polskiej gospodarki, a w szczególnie trudnej sytuacji może znaleźć się branża budowlana. Następujące czynniki mogą mieć negatywny wpływ na branżę:

- opóźnienia na budowach, związane z dalszym powrotem do Ukrainy pracowników budowlanych, jak również kierowców narodowości ukraińskiej, którzy pracują przy dostawach na budowy,

- wzrost kosztów paliw, gazu oraz energii elektrycznej, które spowodują wzrost kosztów wykonawstwa, jak również materiałów budowlanych,
- wzrost kosztów importowanych surowców i materiałów
- możliwe zaburzenia łańcucha dostaw importowanych surowców i materiałów,

Aktualnie nie ma możliwości precyzyjnego oszacowania ostatecznego wpływu wojny w Ukrainie na funkcjonowanie Spółki i Grupy, jednakże rozwój sytuacji jest i będzie przez Spółkę na bieżąco monitorowany.

3.3. Podstawa sporządzenia

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

3.3. Prezentacja sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Spółka prezentuje „Sprawozdanie z całkowitych dochodów”.

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

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

3.4. Segmenty operacyjne

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

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

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

3.5. Połączenia jednostek gospodarczych

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

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

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

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

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

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

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

3.6. Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

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

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

3.7. Koszty finansowania zewnętrznego

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

3.8. Wartość firmy

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

3.9. Wartości niematerialne

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

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania

amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od początku następnego roku obrotowego.

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Spółka	Okres
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 Spółkę wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania obejmują ujętą w pozostałych wartościach niematerialnych Wartość firmy powstałą w związku z rozliczeniem aportu Przedsiębiorstwa ATAL Zbigniew Juroszek do ATAL S.A. oraz znak towarowy „ATAL” Przyjmuje się, iż wartości ta będą wykorzystywane przez cały okres funkcjonowania Spółki.

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

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

3.10. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

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

3.11. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

3.12. Leasing

Spółka jako leasingobiorca

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spółka jako leasingodawca

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

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

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. Zyski lub straty wynikłe z tych transakcji są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością bilansową nieruchomości. Te zyski i straty ujmowane są w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych w okresie, w którym dokonano likwidacji lub sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w momencie przejęcia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem aktywów zgodnie z wymogami MSSF 15 (patrz podpunkt 3.22. „Przychody ze sprzedaży” w niniejszym punkcie dodatkowych informacji do sprawozdania finansowego). Kwotę wynagrodzenia w ramach transakcji zbycia nieruchomości inwestycyjnej ustala się zgodnie z wymogami MSSF 15 dotyczącymi ustalania ceny transakcyjnej.

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

3.15. Instrumenty finansowe

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Spółka zalicza:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Do tej kategorii zaliczane są:

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

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

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

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

Skumulowane zyski lub straty z wyceny w wartości godziwej, uprzednio rozpoznane przez pozostałe całkowite dochody, nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku w żadnych okolicznościach, włączając zaprzestanie ujmowania tych aktywów. Dywidendy z instrumentów kapitałowych zaliczonych do tej kategorii ujmowane są w wyniku w pozycji „Przychodów

finansowych” po spełnieniu warunków rozpoznania przychodów z tytułu dywidend określonych w MSSF 9, chyba, że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

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

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

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

Zobowiązania finansowe

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

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

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

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

3.16. Zapasy

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

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

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

Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednie (głównie materiały i robociznę) powiększone o narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych. Rozchód wyrobów gotowych ujmowany jest z zastosowaniem metody średniej ważonej rzeczywistego kosztu wytworzenia. Rozchód materiałów i towarów ustala się z zastosowaniem metody „pierwsze weszło - pierwsze wyszło” (FIFO).

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

3.17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

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

Spółka 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”.

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

3.18. Kapitał własny

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

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

Pozostałe kapitały obejmują:

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

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

3.19. Świadczenia pracownicze

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

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

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

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

Odprawy emerytalne i rentowe

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

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

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

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

Spółka nie tworzy odrębnego funduszu gromadzącego wpłaty na przyszłe świadczenia.

3.20. Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

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

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

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

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

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

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

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

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

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

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

3.21. Rozliczenia międzyokresowe

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

3.22. Przychody ze sprzedaży

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

- identyfikacja umowy z klientem,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
- określenie ceny transakcyjnej,
- przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.

Identyfikacja umowy z klientem

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

Ustalenie ceny transakcyjnej

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

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

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

Spółka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniami Spółki – przysługuje 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

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

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

Sprzedaż towarów i produktów

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

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

Świadczenie usług

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

Odsetki i dywidendy

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

Spółka nie ponosi istotnych dodatkowych kosztów doprowadzenia do zawarcia umowy.

3.23. Koszty operacyjne

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

3.24. Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

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

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

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

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się 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 prowadzi w praktyce do daleko idących trudności w stosowaniu regulacji prawa podatkowego,

w szczególności niejednokrotnie braku możliwości uzyskania zarówno ze strony organów podatkowych, jak i doradców podatkowych jednoznacznych wytycznych co do sposobu postępowania, który zapewniłby pewność co do poprawności dokonywanych rozliczeń podatkowych. Rozliczenia podatkowe pozostają przy tym jednym z obszarów, które mogą być przedmiotem kontroli organów państwa, które to uprawnione są do nakładania kar i grzywien, a ewentualne dodatkowe zobowiązania podatkowe powstałe w ocenie takich organów kontrolnych muszą być uregulowane wraz z odsetkami. Dodatkowym czynnikiem zwiększającym poziom niepewności co do dokonywanych rozliczeń podatkowych są obowiązujące od

15 lipca 2016 r. przepisy Ordynacji Podatkowej wprowadzające do polskiego systemu prawa Ogólną Klauzulę Zapobiegającą Nadużyciom (tzw. klauzula GAAR). Istotą tych regulacji pozostaje przyznanie organom podatkowym uprawnienia do oceny, czy dana czynność gospodarcza jest realizowana przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisu ustawy podatkowej. Wskazane czynniki powodują, iż finalnie ustalenie ostatecznego poziomu zobowiązań podatkowych w niektórych sytuacjach może być uzależnione od subiektywnej oceny danego zdarzenia na tle ogólnych i nieprecyzyjnych zapisów w prawie podatkowym. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniu finansowym mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu podatkowego.

3.25. Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31 grudnia 2023 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notcie nr 4.

Odpisy aktualizujące wartość należności

W oparciu o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat oraz z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości Spółka przyjęła następujące szacunki 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 handlowych nie są uwzględniane należności, które są zdeponowane na rachunkach powierniczych gdyż nie istnieje ryzyko odzyskania należności, natomiast dla należności od podmiotów powiązanych, w których Spółka posiada udziały kontrolujące, jeśli podmioty te mają dobrą sytuację finansową odpisy aktualizujące należności handlowe są nieistotne.

Rezerwy

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

Spółka w 2023 roku przyjęła następujące szacunki dla ustalenia wysokości rezerw na naprawy gwarancyjne:

Okres pozostały do upływu gwarancji	Przyjęty % utworzenia rezerwy od wartości netto sprzedaży
Do 12 miesięcy	0,328%
Od 13 do 24 miesięcy	0,328%
Od 25 do 36 miesięcy	0,328%
Od 37 do 60 miesięcy	0,328%
Części wspólne do 60 miesięcy	0,100%

Aktywa na podatek odroczony

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

Okres leasingu

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

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

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

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

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

Środki pieniężne na rachunkach powierniczych

Spółka w celu realizacji sprzedaży lokali musi prowadzić Mieszkaniowe Rachunki Powiernicze. Środkami z tych rachunków Spółka ma prawo dysponować po spełnieniu warunków określonych w umowie Mieszkaniowego Rachunku

Powierniczego. Środki na rachunkach powierniczych spełniają definicję aktywa, gdyż wchodzą do masy upadłości Spółki, odsetki należą do Spółki, Spółka jest posiadaczem rachunku powierniczego. Spółka na chwilę obecną korzysta wyłącznie z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych.

Spółka ma prawo korzystać ze środków zgromadzonych na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych wg następujących zasad:

I. Zdarzeniem umożliwiającym wypłatę z OMRP jest zakończenie realizacji danego etapu inwestycji lub całej inwestycji. Wypłata realizowana jest wg następujących zasad:

- Wraz z zakończeniem danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego (inwestycji) Spółka zawiadamia o tym fakcie Bank prowadzący rachunek, poprzez złożenie stosownego zawiadomienia wraz z dyspozycją wypłaty środków z tegoż rachunku (wzór niniejszego zawiadomienia stanowi załącznik do umowy rachunku). W treści zawiadomienia Spółka składa oświadczenie dotyczące m.in. sposobu wykorzystania środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.
- Spółka zobowiązuje się, że zakończenie każdego kolejnego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego zostanie stwierdzone odrębnym wpisem kierownika budowy w dzienniku budowy.
- Po złożeniu zawiadomienia, Bank zleca wyspecjalizowanej firmie, kontrolę zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego.

Bank dokonuje wypłaty z otwartego rachunku powierniczego w sytuacji, kiedy kontrola potwierdzi stopień zaawansowania realizacji inwestycji.

Kwota środków pieniężnych wypłacana Spółce z każdego odrębnego Zadania inwestycyjnego następuje na podstawie (wspomnianej wcześniej) dyspozycji oraz zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego

II. Spółka zobowiązuje się dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na celu finansowania/ refinansowania danego Przedsięwzięcia deweloperskiego.

III. Bank odmawia realizacji dyspozycji Spółki dotyczącej wypłaty z rachunku powierniczego w przypadku:

- niepotwierdzenia w trakcie przeprowadzonej kontroli, deklarowanego stopnia zaawansowania/ realizacji inwestycji
- w przypadku, kiedy Spółka nieterminowo wywiązuje się ze swoich zobowiązań finansowych - w szczególności, kiedy zalega z płatnościami wobec podwykonawców
- w przypadku, kiedy cofnięto lub wstrzymano pozwolenie na budowę przedmiotowej inwestycji – naruszenie warunków realizacji budowy lub projektu budowlanego.

W związku z powyższym środki na rachunkach powierniczych są zwalniane w różnych terminach od daty ujęcia wpływu środków na rachunek powierniczy – zarówno w okresie krótszym jak i dłuższym niż 3 miesiące – w zależności od stopnia zaawansowania inwestycji oraz poszczególnych wpłat nabywców.

Zarząd Spółki przyjmuje zatem, iż ze względu na brak możliwości dokładnego zaklasyfikowania poszczególnych kwot znajdujących się na rachunkach powierniczych, prezentacja wszystkich środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych w bilansie Spółki zostanie przypisana do pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty”, która to obejmuje wszystkie środki pieniężne na rachunkach bankowych, których właścicielem jest Spółka. W ramach tej pozycji została zaprezentowana podpozycja „-w tym środki na rachunkach powierniczych”, co dodatkowo szczegółowo zostało przedstawione w notcie nr 13.

3.26. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

W sprawozdaniu finansowym nie dokonano zmian zasad rachunkowości.

W celu zapewnienia większej przejrzystości dokonano zmian prezentacji pozycji Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych oraz Sprawozdania ze Zmian w Kapitale Własnym poprzez zastosowanie reguły zmiany znaku.

Nie wystąpiły błędy wymagające korekty.

4. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

za okres: od 01.01.2023 do 31.12.2023

	Grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów	Prawo do użytkowania powierzchni biurowych	Budynki i budowle	Maszyny i Urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	68	12 603	2 844	1 388	5 459	2 046	1	24 409
Zwiększenia	-	3 499	5	485	693	269	-1	4 950
Nabycie	-	-	5	484	432	269	-	1 190
przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	1	-	-	-1	-
Inne	-	3 499	-	-	261	-	-	3 760
Zmniejszenia	-	409	112	6	814	207	-	1 548
Zbycie	-	-	112	6	814	207	-	1 139
Inne	-	409	-	-	-	-	-	409
Wartość brutto na koniec okresu	68	15 693	2 737	1 867	5 338	2 108	-	27 811
Wartość umorzenia na początek okresu	0	4 476	919	488	2 940	1 816	-	10 639
amortyzacja za okres	-	1 530	126	195	739	260	-	2 850
Zmniejszenia	-	409	29	5	814	205	-	1 462
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	5 597	1 016	678	2 865	1 871	-	12 027
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	68	10 096	1 721	1 189	2 473	237	-	15 784
Wartość netto na koniec okresu	68	10 096	1 721	1 189	2 473	237	-	15 784

Na dzień 31 grudnia 2023 roku nie wystąpiły zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022

	Grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów	Prawo do użytkowania powierzchni biurowych	Budynki i budowle	Maszyny i Urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytworzenia	Razem
Wartość brutto na początek okresu	68	11 500	2 711	828	4 830	2 240	47	22 224
Zwiększenia	-	1 140	324	576	1 153	135	-46	3 282
Nabycie	-	-	277	576	-	135	1	989
przemieszczenia wewnętrzne	-	-	47	-	-	-	-47	-
Inne	-	1 140	-	-	1 153	-	-	2 293
Zmniejszenia	-	37	191	16	524	329	-	1 097
Zbycie	-	-	191	16	524	329	-	1 060
Inne	-	37	-	-	-	-	-	37
Wartość brutto na koniec okresu	68	12 603	2 844	1 388	5 459	2 046	1	24 409
Wartość umorzenia na początek okresu	0	2 724	905	407	2 838	2 003	-	8 877
amortyzacja za okres	-	1 752	136	97	626	88	-	2 699
Zmniejszenia	-	-	122	16	524	275	-	937
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	4 476	919	488	2 940	1 816	-	10 639
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	68	8 127	1 925	900	2 519	230	1	13 770
Wartość netto na koniec okresu	68	8 127	1 925	900	2 519	230	1	13 770

Spółka wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku. W wyniku zastosowania tego standardu na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznano w bilansie aktywa w postaci Praw użytkowania gruntów oraz prawa do użytkowania powierzchni biurowych. Aktywa te są wykazane w bilansie w pozycji Rzeczowe aktywa trwałe.

Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2023 roku rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 4 520 tys. zł (2022 rok: 3 778 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Spółki.

5. Nieruchomości inwestycyjne

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Wartość brutto na początek okresu	72 854	68 988
Zmiana zasad rachunkowości	-	-
Wartość brutto na początek okresu po korekcie	72 854	68 988
Zwiększenia	795	5 138
nabycie	-	-
przeszacowania do wartości godziwej	795	1 985
Inne	-	3 153
Zmniejszenia	917	1 272
przeszacowania do wartości godziwej	917	1 272
zbycie	-	-
Inne	-	-
Przemieszczenia wewnętrzne(+/-)	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	72 732	72 854
Wartość netto na koniec okresu	72 732	72 854

Spółka podjęła decyzję o zmianie sposobu użytkowania wybudowanych lokali, dla których podpisano umowy najmu poprzez ich przeniesienie z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych. Ze względu na krótki okres pomiędzy zakończeniem budowy a przeniesieniem zapasu do nieruchomości inwestycyjnych wartość godziwa reklasyfikowanych z zapasów nieruchomości inwestycyjnych była równa wartości zapasu i wyniosła w roku 2022 3 153 tys. zł, w 2023 roku takiej zmiany użytkowania nie było.

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

PRZYCHODY I KOSZTY DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Przychody z opłat czynszowych	14 235	10 706
Pozostałe przychody	-	-
Przychody razem	14 235	10 706
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych oddanych w najem	4 207	4 344
Koszty napraw i konserwacji	579	83
Koszty razem	4 786	4 427

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Wartość godziwa wszystkich pozostałych nieruchomości inwestycyjnych została ustalona na podstawie wycen niezależnych rzeczoznawców sporządzonych na 31 grudnia 2023 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 par.86 MSSF 13.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku nieruchomości inwestycyjne o wartości bilansowej 55 863 tys. zł (2022 rok: 72 854 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Spółki. Wysokość zabezpieczenia na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiła 44,2 mln zł.

6. Wartości niematerialne

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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

za okres: od 01.01.2023 do 31.12.2023

Nabyte wartości niematerialne				
	Patenty, znaki firmowe	Licencje i programy komputerowe	Wartość firmy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	6 551	2 326	56 508	65 385
Zwiększenia	-	1 350	-	1 350
nabycie	-	1 350	-	1 350
Zmniejszenia	-	168	-	168
Wartość brutto na koniec okresu	6 551	3 508	56 508	66 567
Wartość umorzenia na początek okresu	-	1 359	-	1359
amortyzacja za okres	-	613	-	613
Zmniejszenia	-	168	-	168
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	1 804	-	1 804
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	1 804	-	1 804
Wartość netto na koniec okresu	6 551	1 704	56 508	64 763

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022

Nabyte wartości niematerialne				
	Patenty, znaki firmowe	Licencje i programy komputerowe	Wartość firmy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	6 551	1 465	56 508	64 524
Zwiększenia	-	882	-	882
nabycie	-	882	-	882
Zmniejszenia	-	21	-	21
Wartość brutto na koniec okresu	6 551	2 326	56 508	65 385
Wartość umorzenia na początek okresu	-	1 049	-	1 049
amortyzacja za okres	-	331	-	331
Zmniejszenia	-	21	-	21
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	1 359	-	1 359
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	1 359	-	1 359
Wartość netto na koniec okresu	6 551	967	56 508	64 026

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

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

ATAL S.A. zlecił wykonanie testu na utratę wartości posiadanych wartości niematerialnych i prawnych o nieokreślonym okresie użytkowania. Testem został objęty ośrodek wypracowujący środki pieniężne. Test został sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 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 2024-2028,
- stopa dyskontowa:
 - stopa zwrotu wolna od ryzyka na poziomie rentowności obligacji wyemitowanych przez Skarb Państwa na poziomie 5,25%,
 - stała premia za ryzyko związane z inwestowaniem w aktywa obciążone ryzykiem (5,84%),
 - 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 0,99 notowany dla spółek reprezentujących sektor Homebuilding zgodnie z podziałem sektorowym A.Damodarana. Następnie współczynnik ten został relewarowany uwzględniając strukturę D/E dla Spółki ATAL S.A. z dnia wyceny. Tak wyznaczony poziom współczynnika beta wynosi 1,31,
 - dodatkowa premia za ryzyko – odstąpiono od powiększania kosztu kapitału własnego o dodatkową premię z uwagi na ryzyko prognoz, gdyż prognozy nie odbiegają od historycznych poziomów skali działalności oraz rentowności osiąganey

przez ATAL SA. Stąd zdaniem Dorady, biorąc pod uwagę pozycję rynkową Spółki oraz otoczenie rynkowe (np. perspektywa spadku stóp procentowych) ryzyko braku realizacji prognoz jest niskie.

- wartość rezydualna została oszacowana na podstawie przepływu środków pieniężnych z ostatniego roku szczegółowej prognozy zakładając stopę wzrostu generowanej nadwyżki pieniężnej na poziomie 2,5% rocznie, czyli na poziomie zbieżnym z długoterminową inflacją.

Oszacowana wartość użytkowa ośrodka wypracowującego środki pieniężne (CGU) ATAL to jest znaku towarowego ATAL oraz pozycji „wartość firmy” określona zgodnie z MSR 36 wynosi 2 384 362 tys. zł. Wartość bilansowa znaku towarowego ATAL to 6 551 tys. zł, a „wartości firmy” 56 508 tys. zł zatem na dzień 31 grudnia 2023 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

WARTOŚĆ BILANSOWA WARTOŚCI FIRMY I WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH O NIEOKREŚLONYM OKRESIE UŻYTKOWANIA

Nazwa jednostki	Wartość bilansowa wartości firmy		Wartość bilansowa wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania – znak towarowy ATAL	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
ATAL S.A	56 508	56 508	6 551	6 551
Razem	56 508	56 508	6 551	6 551

8. Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych.

9. Pożyczki udzielone

W okresie sprawozdawczym nastąpiła całkowita spłata pożyczek udzielonych

10. Zapasy

ZAPASY				Stan na dzień 31.12.2023				
				Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Wycena według ceny nabycia/kosztu wytworzenia				67	2 376 935	296 531	1 018	2 674 551
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na początek okresu				9	-	19 917	-	19 926
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów z nabycia spółki				-	-	-	-	-
Kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących zapasy ujęte jako pomniejszenie tych odpisów w okresie				-	-	3 642	-	3 642
Kwoty odpisów aktualizujących wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt				-	-	3 312	-	3 313
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na koniec okresu				9	-	19 587	-	19 596
Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie				-	-	1 047 096	2 292	1 049 388
Wartość bilansowa zapasów				58	2 376 935	276 944	1 018	2 654 955
Wartość zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań				-	-	-	-	-
w tym część długoterminowa				-	-	-	-	-

ZAPASY				Stan na dzień 31.12.2022				
				Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Wycena według ceny nabycia/kosztu wytworzenia				39	2 245 318	263 897	951	2 510 205
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na początek okresu				9	-	18 122	-	18 131
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów z nabycia spółki								
Kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących zapasy ujęte jako pomniejszenie tych odpisów w okresie				-	-	4 517	-	4 517
Kwoty odpisów aktualizujących wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt				-	-	6 312	-	6 312
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na koniec okresu				9	-	19 917	-	19 926
Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie				-	-	1 198 436	707	1 199 143
Wartość bilansowa zapasów				30	2 245 318	243 980	951	2 490 279
Wartość zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań				-	-	-	-	-
w tym część długoterminowa				-	-	-	-	-

Zabezpieczenie ustanowione na zapasach dotyczy kredytów przeznaczonych na finansowanie poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich oraz finansowanie bieżącej działalności, przy czym na dzień bilansowy jak i na dzień 31.12.2022r. Spółka nie posiadała zobowiązań z tytułu uruchomionych kredytów, które były zabezpieczone na zapasach.

Stan zapasów wg lokalizacji geograficznej przedstawia się następująco:

ZAPASY WG LOKALIZACJI GEOGRAFICZNEJ	Stan na dzień 31.12.2023				
	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Gdańsk (Trójmiasto)	-	320 829	62 743	25	383 597
Katowice	-	564 482	48 168	147	612 797
Kraków	-	330 116	16 038	155	346 309
Łódź	-	277 521	60 052	81	337 654
Warszawa	-	145 116	18 702	174	163 992
Wrocław	-	434 070	54 669	255	488 994
Poznań	58	304 801	16 572	181	321 612
Wartość bilansowa zapasów	58	2 376 935	276 944	1 018	2 654 955

ZAPASY WG LOKALIZACJI GEOGRAFICZNEJ	Stan na dzień 31.12.2022				
	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Gdańsk (Trójmiasto)	-	389 178	28 724	707	418 609
Katowice	-	441 909	26 987	-	468 896
Kraków	-	216 407	52 370	9	268 786
Łódź	-	261 579	19 396	-	280 975
Warszawa	-	148 451	4 293	-	152 744
Wrocław	-	533 738	105 912	235	639 885
Poznań	30	254 056	6 298	-	260 384
Wartość bilansowa zapasów	30	2 245 318	243 980	951	2 490 279

11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31.12.2023	31.12.2022
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	488	377
Pozostałe należności	83	70
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-	-
Należności długoterminowe	571	447

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa finansowe (MSSF 9):		
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	71	23
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów pozostałych	34 015	28 633
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-3 845	-994
Należności z tytułu dostaw i usług netto	30 241	27 662
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów	728	541
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Inne należności	-	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	728	541
Należności finansowe	30 969	28 203
Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	12 780	30 306
Przedpłaty i zaliczki	15 813	16 562
Rozliczenia międzyokresowe	1 046	634
Pozostałe należności niefinansowe	368	1 041
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-	-
Należności niefinansowe	30 007	48 543
Należności krótkoterminowe razem	60 976	76 746

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Spółkę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

**ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI
Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG**

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Stan na początek okresu	994	2 815
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	2 851	715
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)		-2 536
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu	3 845	994

**STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI
Z TYTUŁU DOSTAW ROBÓT I USŁUG**

	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
	31.12.2023		31.12.2022	
terminowe	24 428	-	23 905	23
Przeterminowane do 3 m-cy	6 232	1 135	2 716	306
Przeterminowane od 3 do 6 m-cy	1 840	1 164	975	185
Przeterminowane powyżej 6 m-cy do 12 m-cy	1 272	1 166	672	50
Przeterminowane powyżej 1 roku	397	380	458	430
Razem	34 169	3 845	28 726	994

Odpisy aktualizujące wartość pozostałych pozycji należności finansowych (tj. poza należnościami z tytułu dostaw i usług) długoterminowych i krótkoterminowych nie wystąpiły.

12. Pochodne instrumenty finansowe

Spółka wykorzystuje instrumenty pochodne, by minimalizować ryzyko zmiany kursów walut, w których realizowana jest część transakcji sprzedaży i zakupu.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, zatem wszystkie instrumenty pochodne, pomimo iż od strony ekonomicznej zabezpieczają Spółkę przed ryzykiem walutowym, nie stanowią formalnie zabezpieczenia w rozumieniu MSSF 9, w związku z tym traktowane są jako instrumenty przeznaczone do obrotu (instrumenty pochodne handlowe). Wszystkie instrumenty pochodne wyceniane są w wartości godziwej, ustalonej na podstawie danych pochodzących z rynku (kursy walut, stopy procentowe).

INSTRUMENTY POCHODNE	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Aktywa trwałe	-	-
Instrumenty pochodne handlowe	-	-
Aktywa obrotowe	-	1 892
Instrumenty pochodne handlowe	-	1 892
Aktywa – instrumenty pochodne	-	1 892
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Instrumenty pochodne handlowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	-	-
Instrumenty pochodne handlowe	-	-
Zobowiązania – instrumenty pochodne	-	-

Instrumenty pochodne handlowe

Poszczególne klasy instrumentów pochodnych handlowych prezentuje poniższa tabela:

Stan na 31.12.2023	Nominat transakcji w walucie (w tys.)	Wartość bilansowa instrumentów*		Termin realizacji	
		Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Od	Do
Kontrakty forward EUR	-	-	-	-	-
Instrumenty pochodne handlowe razem	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2022					
Kontrakty forward EUR	10 000	1892	-	30.01.2023	30.01.2023
Instrumenty pochodne handlowe razem	10 000	1 892	-	-	-

*wartość godziwa

Wpływ instrumentów pochodnych handlowych na wynik finansowy zaprezentowano w notcie nr 33.5

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	stan na dzień: 31.12.2023	stan na dzień: 31.12.2022
Środki pieniężne w banku i w kasie	36 775	198 000
Lokaty krótkoterminowe	408 566	76 910
Inne – środki na MRP	141 460	103 719
Razem, w tym:	586 801	378 629
-środki pieniężne w banku i w kasie, które nie są dostępne do użytku	141 526	103 732
w tym środki na MRP	141 460	103 719
w tym środki na rachunkach VAT	66	13

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY WYKAZANE W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Środki pieniężne w banku i w kasie	36 775	198 000
Lokaty krótkoterminowe	408 566	76 910
Inne – środki na MRP	141 460	103 719
Razem	586 801	378 629

Kwota niewykorzystanych limitów kredytowych dostępnych dla potrzeb przyszłej działalności operacyjnej wyniosła na dzień 31 grudnia 2023 roku: 91 500 tys. zł w rachunkach bieżących oraz 235 000 tys. zł w rachunkach kredytowych (na dzień 31 grudnia 2022 roku odpowiednio: 94 000 tys. zł w rachunkach bieżących oraz 245 000 tys. zł w rachunkach kredytowych). Dostępne limity wykorzystania kredytów w rachunkach bieżących nie podlegają ograniczeniu. Dla kredytów celowych ograniczeniem uruchomienia kolejnych transz jest stopień zaawansowania inwestycji oraz analiza przekazanej do banku dokumentacji dotyczącej uruchomienia transzy.

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

14. Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022	Przepływ			Zmiany bezgotówkowe				Stan na 31.12.2023
		Spłata	Zaciągnięcie	Nabycie kontroli	Utrata kontroli	Zmiana kursów walut	Naliczenie odsetek	Reklasyfikacja	
Długoterminowe									
Kredyty, pożyczki	179 142	179 142	145 000	-	-	-	-	-	145 000
Obligacje	-	-	431 457	-	-	-	-	-	431 457
Leasing	222 928	-	-	18 135	106 562	-	-	-3 666	130 835
Krótkoterminowe									
Kredyty, pożyczki	-	-	-	-	-	-	5 511	-	5 511
Obligacje	383 621	313 722	-	-	-	-	8 287	-	78 186
Leasing	4 109	4 363	-	-	-	-	-	3 666	3 412
RAZEM	789 800	497 227	576 457	18 135	106 562	-	13 798	-	794 401

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021	Przepływ			Zmiany bezgotówkowe				Stan na 31.12.2022
		Spłata	Zaciągnięcie	Nabycie kontroli	Utrata kontroli	Zmiana kursów walut	Naliczenie odsetek	Reklasyfikacja	
Długoterminowe									
Kredyty, pożyczki	-	-	179 142	-	-	-	-	-	179 142
Obligacje	371 621	-	-	-	-	-	-	-371 621	-
Leasing	228 274	-	-	27 637	28 316	-	-	-4 667	222 928
Krótkoterminowe									
Kredyty, pożyczki	45 120	45 120	-	-	-	-	-	-	-
Obligacje	202 570	224 702	-	-	-	-	34 132	371 621	383 621
Leasing	4 148	4 706	-	-	-	-	-	4 667	4 109
RAZEM	851 733	274 528	179 142	27 637	28 316	-	34 132	-	789 800

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

15. Kapitał podstawowy

KAPITAŁ PODSTAWOWY

stan na dzień: 31.12.2023

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji w sztukach	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej w tysiącach złotych	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
Akcje serii A	uprzywilejowane	Uprzywilejowanie co do ilości głosów: 1 akcja = 2 głosy	brak	1 500 000	7 500	22.08.2006	22.08.2006
Akcje serii B	zwykłe	brak	brak	13 604 600	68 023	30.11.2006	30.11.2006
Akcje serii C	zwykłe	brak	brak	17 110 000	85 550	22.06.2011	22.06.2011
Akcje serii D	zwykłe	brak	brak	10	0	30.05.2014	30.05.2014
Akcje serii E	zwykłe	brak	brak	6 500 000	32 500	23.06.2015	15.06.2015
Akcje serii F	zwykłe	brak	brak	4 500 000	22 500	08.08.2023	18.08.2023
Liczba akcji, razem				43 214 610	216 073		
Kapitał zakładowy, razem					216 073		
Wartość nominalna jednej akcji wynosi					5,00		

Akcjonariusze :	ilość akcji w sztukach	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Juroszek Holding Sp. z o.o.	32 265 418	74,66%	33 765 418	75,51%
Fundusze zarządzane przez Nationale-Nederlanden PTE S.A.*	3 708 523	8,58%	3 708 523	8,29%
Pozostali	7 240 669	16,76%	7 240 669	16,20%
	43 214 610	100,00%	44 714 610	100,00%

*zgodnie z zawiadomieniem z dn. 11.08.2023r. o zwiększeniu udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA powyżej 5%

KAPITAŁ PODSTAWOWY

stan na dzień: 31.12.2022

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

Akcjonariusze :	ilość akcji w sztukach	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Juroszek Investments Sp. z o.o.	31 936 991*	82,49%	33 436 991	83,15%
Pozostali	6 777 619	17,51%	6 777 619	16,85%
	38 714 610	100,00%	40 214 610	100,00%

*Na dzień 31.12.2022r. Juroszek Holding Sp. z o.o. nabyło dodatkowe 6.610 sztuk akcji ATAL S.A. z czego 103 sztuk akcji ATAL S.A. zostały rozliczone na rachunku papierów wartościowych w dniu 02.01.2023r., natomiast w dniu 03.01.2023r. zostały rozliczone pozostałe 6.507 sztuk akcji ATAL S.A.

LICZBA AKCJI SKŁADAJĄCYCH SIĘ NA KAPITAŁ PODSTAWOWY

stan na dzień:
31.12.2023

stan na dzień:
31.12.2022

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
Akcje serii F zwykłe o wartości nominalnej 5,00 zł	4 500 000	-
Razem	43 214 610	38 714 610

KAPITAŁ PODSTAWOWY	stan na dzień: 31.12.2023	stan na dzień: 31.12.2022
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	5,00	5,00
Wartość kapitału podstawowego (w złotych)	216 073 050,00	193 573 050,00

Na podstawie upoważnienia udzielonego w uchwale nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy ATAL S.A. z dnia 14 czerwca 2023 r. w przedmiocie: zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego wraz z możliwością wyłączenia przez Zarząd prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w całości lub w części za zgodą Rady Nadzorczej, oraz zgodnie z uchwałą nr 1 Zarządu Spółki z dnia 18 lipca 2023 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii F w ramach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w całości za zgodą Rady Nadzorczej oraz zmiany Statutu Spółki, po zakończeniu w dniu 19 lipca 2023 r. procesu przyspieszonego budowania księgi popytu na Akcje Serii F, Spółka złożyła inwestorom oferty objęcia obejmujące łącznie 4.500.000 Akcji Serii F po cenie emisyjnej 56 PLN za każdą Akcję Serii F (Cena Emisyjna). Uchwałą nr 1 z dnia 19 lipca 2023 r. Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na ustalenie wysokości Ceny Emisyjnej zgodnie z wymogami §3a pkt. 5 Statutu Spółki. ATAL S.A. zawarła z inwestorami umowy objęcia 4.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F. Wymagane wkłady pieniężne na pokrycie wszystkich Akcji Serii F zostały wniesione w całości. Wartość oferty wyniosła 252.000.000,00 zł. W dniu 08.08.2023r. uzyskano informację o dokonaniu przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisu w rejestrze przedsiębiorców w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 193.573.050,00 zł do kwoty 216.073.050,00 zł.

Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Stan posiadania akcji ATAL S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawiał się następująco:

Właścicielem 32.265.418 akcji serii A, B, C, D był na dzień 31 grudnia 2023 roku Juroszek Holding Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Pan Zbigniew Juroszek, Prezes Zarządu ATAL S.A.

Pan Mateusz Juroszek Przewodniczący Rady Nadzorczej posiada poprzez MJ Foundation Fundacja Rodzinna 255.015 akcji (245.515 akcji Spółki serii E, oraz 9.500 akcji serii F nabytych w dniu 25 lipca 2023 roku).

Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji ATAL S.A.

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

za okres: od 01.01.2023 do 31.12.2023				
	Kapitał zapasowy	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Razem
Saldo na początek okresu	584 731	44	60	584 835
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach(po przekształceniu)	584 731	44	60	584 835
Podział zysku	163 485	-	-	163 485
Połączenie spółek	-	-	-	-
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odpisy emerytalne	-	-	-47	-47
Inne				
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	9	9
Saldo na koniec okresu	748 216	44	22	748 282

za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022

	Kapitał zapasowy	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Razem
Saldo na początek okresu	484 139	44	5	484 188
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach(po przekształceniu)	484 139	44	5	484 188
Podział zysku	100 592	-	-	100 592
Połączenie spółek	-	-	-	-
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	-	-	68	68
Inne				
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	-13	-13
Saldo na koniec okresu	584 731	44	60	584 835

17. Rezerwy

REZERWY

za okres: od 01.01.2023 do 31.12.2023

	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Pozostałe rezerwy	Razem
Wartość na początek okresu, w tym:	12 079	5 968	18 047
Krótkoterminowe na początek okresu	3 936	5 321	9 257
Długoterminowe na początek okresu	8 143	647	8 790
Zwiększenia	6 033	773	6 806
Utworzone w okresie i zwiększenie istniejących	6 033	773	6 806
Zmniejszenia	2 497	1 454	3 951
Wykorzystane w ciągu roku	2 497	492	2 989
Rozwiązane ale niewykorzystane	-	962	962
Wartość na koniec okresu w tym:	15 615	5 287	20 902
Krótkoterminowe na koniec okresu	5 632	4 640	10 272
Długoterminowe na koniec okresu	9 983	647	10 630

REZERWY

za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022

	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Pozostałe rezerwy	Razem
Wartość na początek okresu, w tym:	12 457	9 443	21 900
Krótkoterminowe na początek okresu	3 119	5 503	8 622
Długoterminowe na początek okresu	9 338	3 940	13 278
Zwiększenia	4 298	1 214	5 512
Utworzone w okresie i zwiększenie istniejących	4 298	1 214	5 512
Zmniejszenia	4 676	4 689	9 365
Wykorzystane w ciągu roku	-	4 326	4 326
Rozwiązane ale niewykorzystane	4 676	363	5 039
Wartość na koniec okresu w tym:	12 079	5 968	18 047
Krótkoterminowe na koniec okresu	3 936	5 321	9 257
Długoterminowe na koniec okresu	8 143	647	8 790

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

18. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI Stan na dzień: 31.12.2023

Wyszczególnienie	Efektywna stopa procentowa	Termin spłaty	Kwota kredytu	Waluta	Kwota zobowiązania (nominalna)	Kwota zobowiązania (bilansowa)	część krótkoterminowa	część długoterminowa
PKO BP S.A. (1)	WIBOR 1M + MARŻA	2024-05-31	37 500	zł	-	-	-	-
ING Bank Śląski S.A. (2)	WIBOR 1M + MARŻA	2024-12-12	34 000	zł	-	-	-	-
ING Bank Śląski S.A. (3)	WIBOR 1M + MARŻA	2024-12-17	20 000	zł	-	-	-	-
mBank S.A. (4)	WIBOR 1M + MARŻA	2024-07-19	20 000	zł	-	-	-	-
mBank S.A. (5)	WIBOR 1M + MARŻA	2024-02-26	200 000	zł	-	-	-	-
Bank Millennium S.A. (6)	WIBOR 1M + MARŻA	2024-10-01	15 000	zł	-	-	-	-
Juroszek Holding Sp. z o.o. (7)	WIBOR 3M + MARŻA	2025-07-02	40 000	zł	40 000	41 766	1 766	40 000
Juroszek Holding Sp. z o.o. (8)	WIBOR 3M + MARŻA	2025-07-02	60 000	zł	60 000	62 648	2 648	60 000
Juroszek Holding Sp. z o.o. (9)	WIBOR 3M + MARŻA	2025-09-05	200 000	zł	45 000	46 097	1 097	45 000
Razem					145 000	150 511	5 511	145 000

KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI Stan na dzień: 31.12.2022

Wyszczególnienie	Efektywna stopa procentowa	Termin spłaty	Kwota kredytu	Waluta	Kwota zobowiązania (nominalna)	Kwota zobowiązania (bilansowa)	część krótkoterminowa	część długoterminowa
PKO BP S.A. (1)	WIBOR 1M + MARŻA	2023-05-31	40 000	zł	-	-	-	-
ING Bank Śląski S.A. (2)	WIBOR 1M + MARŻA	2023-12-12	34 000	zł	-	-	-	-
ING Bank Śląski S.A. (3)	WIBOR 1M + MARŻA	2023-12-17	20 000	zł	-	-	-	-
mBank S.A. (4)	WIBOR 1M + MARŻA	2023-07-19	20 000	zł	-	-	-	-
mBank S.A. (5)	WIBOR 1M + MARŻA	2024-02-26	200 000	zł	-	-	-	-
Bank Millennium S.A.	WIBOR 1M + MARŻA	2023-06-27	25 000	zł	-	-	-	-
BNP Paribas Bank Polska S.A.	WIBOR 3M + MARŻA	2024-04-25	21 000	zł	-	-	-	-
BNP Paribas Bank Polska S.A.	WIBOR 3M + MARŻA	2024-04-25	23 000	zł	-	-	-	-
Juroszek Holding Sp. z o.o.	EURIBOR 3M + MARŻA	2024-07-06	28 000	EUR	131 317	132 050	-	132 050
Juroszek Holding Sp. z o.o.	EURIBOR 3M + MARŻA	2024-08-21	10 000	EUR	46 899	47 092	-	47 092
Razem					178 216	179 142	-	179 142

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

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

- (1) Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki:
 - Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - Hipoteka umowna łączna do kwoty 60,0 mln zł na nieruchomości położonej w Łodzi obj. KW nr LD1M/00364883/6 oraz LD1M/00365104/9
 - Zastaw rejestrowy i finansowy do sumy zabezpieczenia 60,0 mln zł na rachunkach kredytobiorcy w banku
- (2) Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty w ING Banku Śląskim S.A. w ramach funkcjonującej Umowy Wieloproduktowej z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki, którego zabezpieczenie stanowi:
 - Kaucje w łącznej wysokości 10,0 mln zł.
 - Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. poręczony przez Zbigniewa Juroszek, Urszulę Juroszek, ZI-Invest Sp. z o.o. wraz z deklaracją wekslową.
 - Hipoteka umowna do kwoty 8,7 mln zł na nieruchomości ZI-Invest Sp. z o.o. położonej w Katowicach obj. KW nr KA1K/00052204/1.
 - Hipoteka umowna do kwoty 29,0 mln zł na nieruchomości położonej w Cieszynie obj. KW nr BB1C/00052380/4.
 - Hipoteka umowna łączna do kwoty 3,0 mln zł na nieruchomościach lokalowych ZI-Invest Sp. z o.o. położonych w Łodzi obj. KW nr: LD1M/00098211/9, LD1M/00098212/6, LD1M/00098213/3, LD1M/00098844/5.
 - Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.
- (3) Kredyt zaciągnięty w ING Banku Śląskim S.A. na finansowanie bieżącej działalności spółki, którego zabezpieczenie stanowi:
 - Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - Hipoteka umowna łączna do kwoty 10,0 mln zł na nieruchomościach położonych w Warszawie obj. KW nr WA3M/00501479/8 i WA3M/00449032/0 .
 - Hipoteka umowna do kwoty 10,0 mln zł na nieruchomości położonej w Katowicach obj. KW nr KA1K/00034025/0.
- (4) Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty w mBank S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki :
 - Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 30,0 mln zł na nieruchomościach położonych we Wrocławiu obj. KW nr WR1K/00142492/2 i WR1K/00142493/9.
 - Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.
- (5) Kredyt obrotowy w mBank S.A. na finansowanie projektów deweloperskich zaciągnięty na podstawie umowy nr 17/014/21/Z/LI z dnia 26.02.2021r. do maksymalnej kwoty 200,0 mln zł na okres do dn. 23.01.2024r. Udzielony Kredyt jest podzielony na Transze przeznaczone na finansowanie wydatków netto związanych z realizacją poszczególnych Projektów. Na podstawie podpisanej umowy finansowane będą przedsięwzięcie deweloperskie: w Katowicach „ATAL Olimpijska” a także Dodatkowe Projekty, czyli projekty zgłoszone przez Kredytobiorcę na podstawie Zgłoszenia i zaakceptowane przez Bank zgodnie z postanowieniami Umowy. Zabezpieczenie umowy stanowi:
 - Hipoteka łączna do maksymalnej kwoty 300,0 mln zł na nieruchomościach stanowiących kredytowane w ramach tej umowy przedsięwzięcia deweloperskie, tj. w Katowicach „ATAL Olimpijska” a także ewentualnych Dodatkowych Projektach.
 - Zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy w mBanku S.A. oraz na prawach i wierzytelnościach przysługujących Kredytobiorcy z OMPR kredytowanych Projektów.
 - Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - Poręczenie udzielone przez każdą spółkę Grupy w Polsce prowadzącą działalność deweloperską.

- (6) Kredyt zaciągnięty w Banku Millennium S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki, którego zabezpieczenie stanowi:
- Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - Gwarancja w kwocie 12,0 mln zł udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach Umowy portfelowej linii gwarancyjnej Funduszu Gwarancji Kryzysowych PLG-FGK. Gwarancja zabezpiecza 80 % kwoty kredytu
- (7) Pożyczka w kwocie 40 mln PLN otrzymana w dniu 03.07.2023 roku od jednostki dominującej Juroszek Holding Sp. z o.o., oprocentowana wg zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M + marża w wysokości 2,0 p.p. Ostateczny termin spłaty: 02.07.2025 roku. Pożyczka nie jest zabezpieczona.
- (8) Pożyczka w kwocie 60 mln PLN otrzymana w dniu 03.07.2023 roku od jednostki dominującej Juroszek Holding Sp. z o.o., oprocentowana wg zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M + marża w wysokości 2,0 p.p. Ostateczny termin spłaty: 02.07.2025 roku. Pożyczka nie jest zabezpieczona
- (9) Pożyczka z dnia 06.02.2023 roku zaciągnięta do maksymalnej kwoty limitu 200 mln PLN od jednostki dominującej Juroszek Holding Sp. z o.o., oprocentowana wg zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M + marża w wysokości 2,0 p.p. Ostateczny termin wykorzystania jak i spłaty: 05.09.2025 roku. Pożyczka nie jest zabezpieczona

19. Leasing

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

	Wartość bilansowa prawa do użytkowania	Umorzenie prawa do użytkowania	Wartość bilansowa prawa do użytkowania	Umorzenie prawa do użytkowania
	31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2023	31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2022
Grunty	-	-	-	-
Budynki i budowle	10 096	1 530	8 127	1 752
Środki transportu	2 473	739	2 518	610
Rzeczowe aktywa trwałe RAZEM	12 569	2 269	10 645	2 362
Zapasy	111 566	3 647	207 328	3 317
Nieruchomości inwestycyjne	7 318	-	7 318	-
RAZEM	131 453	5 916	225 291	5 679

Do najistotniejszych umów leasingu w trakcie realizacji w 2023 roku należy prawo użytkowania wieczystego gruntów, na których prowadzone są projekty deweloperskie o wartości bilansowej prawa 111 566 tys. zł na dzień bilansowy (na dzień 31.12.2022 wartość bilansowa wynosiła 207 328 tys. zł). Umowy leasingu są zawierane w dacie nabycia gruntu, a ich okres obowiązywania uzależniony jest od daty pierwotnego oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Raty leasingu ustalane są w wysokości decyzji administracyjnej. Umowa przewiduje możliwości sprzedania aktywów bazowych, są one sprzedawane wraz ze zbywanymi lokalami.

Drugim istotnym rodzajem umów leasingu jest najem powierzchni biurowych o wartości bilansowej prawa do użytkowania 10 096 tys. zł na dzień bilansowy (na dzień 31.12.2022 wartość bilansowa wynosiła 8 127 tys. zł). Umowy leasingu zawierane są na okresy 3-10 lat jak i bezterminowo. W przypadku umów bezterminowych Spółka szacuje przewidywany okres korzystania z umowy. Spółka nie ma prawa nabycia przedmiotów niniejszych leasingów na własność.

W 2023 roku Spółka nie zawarła nowych umów leasingu najmu powierzchni biurowych, jednak skorzystała z opcji przedłużenia zawartych już umów na wartość 3 499 tys. zł, co zaprezentowano w nocie 4.

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

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

Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:

Stan na 31.12.2023	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Opłaty leasingowe	5 270	16 644	172 372	194 286
Koszty finansowe (-)	-1 858	-6 040	-52 141	-60 039
Wartość bieżąca	3 412	10 604	120 231	134 247

Stan na 31.12.2022	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Opłaty leasingowe	7 025	24 976	299 094	331 095
Koszty finansowe (-)	-2 916	-10 943	-90 199	-104 058
Wartość bieżąca	4 019	14 033	208 895	227 037

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

Koszty odsetkowe związane z leasingiem zostały zaprezentowane w nocie 26.

Całkowite wydatki z tytułu leasingu wyniosły:

	01.01. do 31.12.2023	01.01. do 31.12.2022
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	6 703	7 504
Spłata odsetek	3 066	3 087
Leasing krótkoterminowy	-	-
Leasing aktywów o niskiej wartości	-	-
Zmienne opłaty leasingowe nieuwjęte w zobowiązaniach z tyt. leasingu	-	-
Inne wydatki	-	-
Razem wydatki	9 769	10 591

W 2023 roku nie wystąpiły dochody z tytułu subleasingu aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

20. Pozostałe zobowiązania finansowe

Pozostałe zobowiązania finansowe przedstawiają się następująco:

Długoterminowe	Termin realizacji	stan na dzień: 31.12.2023	stan na dzień: 31.12.2022
Oferta prywatna			
Obligacje seria BA(3)	2025-05-15	79 704	-
Obligacje seria AT(1)	2025-06-25	92 700	-
Obligacje seria BB(2)	2025-10-27	259 053	-
Razem		431 457	-

Krótkoterminowe	Termin realizacji	stan na dzień: 31.12.2023	stan na dzień: 31.12.2022
Oferta prywatna			
Obligacje seria AZ(4)	2024-05-15	70 533	-
Obligacje seria AT(1)	2024-06-25	3 612	97 074
Obligacje seria BA(3)	2024-05-15	762	-
Obligacje seria BB(2)	2024-10-27	3 279	-
Obligacje seria AS(5)	2023-06-25	-	42 149
Obligacje seria AX(6)	2023-04-21	-	121 990
Obligacje seria AY(7)	2023-10-05	-	122 408
Razem		78 186	383 621

- (1) Obligacje dwuletnie serii AT wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez spółkę Juroszek Holding Sp. z o.o. Oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,90%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej. Obligacje nie są zabezpieczone.
- (2) Obligacje dwuletnie serii BB wyemitowane przez ATAL S.A. o łącznej wartości nominalnej 260 mln zł, oprocentowanie WIBOR 6M plus marża 1,50%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000236
- (3) Obligacje dwuletnie serii BA wyemitowane przez ATAL S.A. o łącznej wartości nominalnej 80 mln zł, oprocentowanie WIBOR 6M plus marża 2,00%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000210
- (4) Obligacje serii AZ wyemitowane przez ATAL S.A. o łącznej wartości nominalnej 70 mln zł, oprocentowanie WIBOR 6M plus marża 1,65%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000202.
- (5) Obligacje dwuletnie serii AS wyemitowane przez ATAL S.A. objęte w całości przez Pana Zbigniewa Juroszka. Oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,90%. Emisja nastąpiła w drodze oferty prywatnej.
- (6) Obligacje dwuletnie serii AX wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 2,15%. Obligacje były notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000186.
- (7) Obligacje dwuletnie serii AY wyemitowane przez ATAL S.A. oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR6M+marża 1,75%. Obligacje były notowane na rynku Catalyst pod PLATAL000194.

21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania przedstawiają się następująco:

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	stan na dzień: 31.12.2023	stan na dzień: 31.12.2022
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Kaucje otrzymane	19 119	15 546
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	19 119	15 546

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	stan na dzień: 31.12.2023	stan na dzień: 31.12.2022
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług dla jednostek powiązanych	48 509	52 847
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług dla jednostek pozostałych	110 731	103 298
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Zobowiązania finansowe	159 240	156 145
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	-	-
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
Zaliczki otrzymane na usługi	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	536	606
Zobowiązania niefinansowe	536	606
Zobowiązania krótkoterminowe razem	159 776	156 751

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Spółkę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

22. Otrzymane zaliczki na dostawy

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZALICZEK

stan na dzień: 31.12.2023			
	Wartość bilansowa na początek okresu	Wartość nominalna na koniec okresu	Wartość bilansowa na koniec okresu
Razem	743 889	740 875	724 942
- w tym część długoterminowa	61 316	147 383	131 450
- w tym część krótkoterminowa	682 573	593 492	593 492

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZALICZEK

stan na dzień: 31.12.2022			
	Wartość bilansowa na początek okresu	Wartość nominalna na koniec okresu	Wartość bilansowa na koniec okresu
Razem	785 498	753 189	743 889
- w tym część długoterminowa	151 663	70 616	61 316
- w tym część krótkoterminowa	633 835	682 573	682 573

23. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW

Działalność kontynuowana		
	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Przychody ze sprzedaży produktów	1 474 822	1 638 119
Przychody ze sprzedaży usług	22 266	18 110
Przychody ze sprzedaży towarów	2 765	1 355
RAZEM	1 499 853	1 657 584

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

**PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY WG
KATEGORII I ICH PRZYPISANIE
DO SEGMENTÓW**

za okres 01.01.2023-31.12.2023

Kategoria (region)	Segment Działalność deweloperska	Segment Działalność - usługi najmu	Ogółem
Cieszyn	311	693	1 004
Gdańsk (Trójmiasto)	301 131	4 910	306 041
Katowice	216 724	53	216 777
Kraków	163 094	1 998	165 092
Łódź	98 008	-	98 008
Warszawa	112 817	-	112 817
Wrocław	415 374	6 432	421 806
Poznań	178 159	149	178 308
Pozostałe	-	-	-
RAZEM	1 485 618	14 235	1 499 853

**PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY WG
KATEGORII I ICH PRZYPISANIE DO
SEGMENTÓW**

za okres 01.01.2022-31.12.2022

Kategoria (region)	Segment Działalność deweloperska	Segment Działalność - usługi najmu	Ogółem
Cieszyn	352	587	939
Gdańsk (Trójmiasto)	222 419	3 019	225 438
Katowice	144 551	-	144 551
Kraków	411 543	955	412 498
Łódź	164 919	-	164 919
Warszawa	73 072	-	73 072
Wrocław	339 762	6 007	345 769
Poznań	290 260	138	290 398
Pozostałe	-	-	-
RAZEM	1 646 878	10 706	1 657 584

Z tytułu zawartych umów na sprzedaż nieruchomości posiadane przez Spółkę aktywa w postaci środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych i zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek na dostawy, jak również ich rozliczenie w roku 2023 przedstawia się następująco:

	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa		
- środki na rachunkach MRP	141 460	103 719
Zobowiązania		
- otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna)	740 875	744 567
• z tego odniesione w przychód roku następnego (2024)	n/d	n/d

Po podpisaniu umowy deweloperskiej klient dokonuje wpłat wg harmonogramu wynikającego z zaawansowania zrealizowanych prac budowlanych. Ostatnia wpłata dokonywana jest przed wydaniem lokalu, to jest przed przekazaniem korzyści. Wpłaty osób fizycznych dotyczących umów na dostawę lokali mieszkalnych dokonywane są na Mieszkaniowe Rachunki Powiernicze (MRP), do których prowadzenia jest zobowiązana Spółka. Środki te są zwalniane przez bank po weryfikacji poszczególnych etapów danego przedsięwzięcia deweloperskiego, z tym że zwolnienie ostatniej części płatność (co najmniej 10%) dla przedsięwzięć uruchomionych od 1 lipca 2022 roku dokonywane jest po przeniesieniu własności. Jeśli dla danej inwestycji jest prowadzony Zamknięty MRP środki zwalnianie są przez bank w całości dopiero po przeniesieniu własności. Spółka zasadniczo korzysta z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych. W związku z powyższym środki zgromadzone na MRP nie mogą być wykorzystane przez Spółkę na finansowanie inwestycji do czasu ich zwolnienia przez bank. Umowy nie objęte ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego dokonywane są przez klientów na rachunki bankowe Spółki i od razu są wykorzystywane na finansowanie inwestycji. Wszystkie wpłacone środki na poczet umów o sprzedaż nieruchomości, zarówno zgromadzone na MRP jak i zwolnione przez bank i wpłacone bezpośrednio na rachunki Spółki są ewidencjonowane jako zobowiązania w pozycjach „Otrzymane zaliczki na dostawy”. Otrzymane zaliczki, które wpłacane były przez klientów bezpośrednio na rachunki Spółki, lub które zostały już zwolnione z MRP są wykazywane w kwotach netto (bez podatku VAT), natomiast zaliczki, które znajdują się na MRP są wykazywane w wartościach brutto. Przychód z otrzymanych zaliczek netto ewidencjonowany jest w momencie przekazania ryzyk i korzyści.

W tabeli poniżej przedstawiona została łączna kwota ceny transakcyjnej z podpisanych na dzień 31 grudnia 2023 roku umów deweloperskich i przedwstępnych oraz jej szacunkowe rozliczenie w przyszłych okresach.

RAZEM wartość netto umów podpisanych do dnia 31.12.2023 - pozostałych do rozliczenia w latach następnych - w tym do rozliczenia:	1 694 724
w roku 2024	1 036 955
w latach 2024-2026	657 769

W Spółce nie wystąpiły istotne zmiany w aktywach i zobowiązaniach z tytułu umów w roku 2023.

W Spółce nie występują rozliczenia międzyokresowe dotyczące przychodów.

24. Koszty rodzajowe

KOSZTY RODZAJOWE	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Amortyzacja środków trwałych	2 850	2 699
Amortyzacja wartości niematerialnych	613	331
Koszty świadczeń pracowniczych	34 507	30 236
Zużycie surowców i materiałów	108 337	166 523
Koszty usług obcych	949 042	784 219
Koszty podatków i opłat	12 250	10 933
Pozostałe koszty	8 243	6 377
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	-11 706	248 098
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-
Wartość sprzedanych towarów	2 292	706
RAZEM	1 106 428	1 250 122
Koszty sprzedaży	18 477	16 930
Koszty ogólnego zarządu	26 717	22 790
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 061 234	1 210 402
RAZEM	1 106 428	1 250 122

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Koszty wynagrodzeń	28 263	24 843
Koszty ubezpieczeń społecznych	5 371	4 680
Inne świadczenia	873	713
RAZEM	34 507	30 236

25. Pozostałe przychody i koszty

POZOSTAŁE PRZYCHODY	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	191	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości należności	25	2 553
Odwrocenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości zapasów	-	-
Odpisanie przedawnionych zobowiązań	19	72
Rozwiązanie innych rezerw	1 454	1 396
Otrzymane darowizny kary odszkodowania	1 478	1 219
Otrzymane kwoty z wykonawstwa zastępczego	1 048	775
Otrzymane dofinansowanie COVID	-	-
Przeszacowanie wartości nieruchomości	795	1 985
Sprzedaż infrastruktury	2 613	2 853
Zwrot kosztów sądowych	16	-
Zwrot z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	325	-
Pozostałe	92	5
RAZEM	8 056	10 858

POZOSTAŁE KOSZTY	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	13
Strata na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	19
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości należności	2 915	715
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości zapasów	-	-
Przeszacowanie wartości nieruchomości	917	-
Rezerwy na koszty	1 264	2 248
Koszty postępowania sądowego	352	262
Szkody i odszkodowania, kary	1 056	364
Darowizny	17	33
Pozostałe	154	-
RAZEM	6 675	3 654

26. Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Przychody z tytułu odsetek	11 327	17 702
Naliczone odsetki od należności	194	1 860
Naliczone odsetki od aktywów finansowych	87	1 892
Zwrot wniesionych dopłat	-	-
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	6 632	5 810
Zakończenie leasingu	486	635
Zyski z tytułu różnic kursowych	11 096	1 764
Dochód ze zbycia aktywów finansowych	-	-
Pozostałe	10	-
Tantiemy	-	-
Dywidendy	4 045	114
RAZEM	33 877	29 777

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Koszty odsetek, w tym dotyczące:	6 412	2 301
kredytów bankowych	4 184	2 033
pożyczek	-	-
obligacji	26	31
aktywów finansowych	1 892	-
innych zobowiązań	310	237
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	596	658
Straty z tytułu różnic kursowych	-	-
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	-	-
Pozostałe	10	6
RAZEM	7 018	2 965

27. Podatek dochodowy

GLÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Bieżący podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	60 469	79 185
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	60 469	79 185
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
Odroczony podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	19 373	5 235
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące powstania i odwracania się różnic przejściowych	19 373	5 235
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat, w tym:	79 842	84 420
- przypisane działalności kontynuowanej	79 842	84 420
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	9	-13
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące zysków i strat aktuarialnych z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	9	-13
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	79 851	84 407

GLÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W ZESTAWIENIU ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Odroczony podatek dochodowy	9	-13
- aktualizacja wyceny aktywów	9	-13
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym	9	-13

UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO PRZED OPODATKOWANIEM Z PODATKIEM DOCHODOWYM WYKAZANYM W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej	421 665	441 478
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności spółek osobowych	-	-
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej stanowiący podstawę rozliczenia podatku dochodowego	421 665	441 478
Stawka podatkowa (w%)	19%	19%
Obciążenie podatkowe według zastosowanej stawki podatkowej	80 116	83 881
Zmiana zasad opodatkowania	-	-
Podatki odroczone nie utworzone w latach ubiegłych	123	108
Rozliczony zysk / strata ze spółki osobowej	-	-
Zmiana kwalifikacji różnicy przejściowej na trwałą	-	-
Podatki odroczone rozliczone z przejęcia spółek	-	-
Koszty i przychody trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodu i przychodów podatkowych	-397	431
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	79 842	84 420
Efektywna stawka podatkowa	18,93%	19,12%



Na wysokość efektywnej stawki podatkowej miała wpływ między innymi otrzymana dywidenda ze spółki zależnej, która zgodnie z przepisami podatkowymi podlega zwolnieniu z opodatkowania (Spółka spełniła warunki do zwolnienia z opodatkowania otrzymanych dywidend). Na wysokość efektywnej stawki podatkowej miał również wpływ posiadany udział w spółce osobowej, która generowała nadwyżkę kosztów podatkowych nad przychodami.

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Powstałe w wyniku połączenia spółek		Pozostałe całkowite dochody	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	stan na dzień: 31.12.2023	stan na dzień: 31.12.2022	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	5 944	5 968	-24	620	-	-	-	-
Różnica w wycenie projektów deweloperskich	70 533	50 588	19 945	3 946	-	-	-	-
Różnica dotycząca wartości niematerialnych i prawnych	1 245	1 245	-	-	-	-	-	-
Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji	1 317	610	707	228	-	-	-	-
Różnice kursowe	127	-	127	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone	-	32	-32	14	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania	24 893	42 714	-17821	-1 059	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	-
Rezerwa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	104 059	101 157	2 902	3 749	-	-	-	-

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Powstałe w wyniku połączenia spółek		Pozostałe całkowite dochody	
	stan na dzień: 31.12.2023	stan na dzień: 31.12.2022	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego								
Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące należności	731	189	542	-346	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	3 724	3 786	-62	341	-	-	-	-
Rezerwy na koszty	3 848	3 305	543	-107	-	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	282	246	27	14	-	-	9	-13
Różnice kursowe	-	118	-118	118	-	-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	25 168	42 780	-17 612	-1 108	-	-	-	-
Pozostałe	222	13	209	-398	-	-	-	-
Aktywa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33 975	50 437	-16 471	-1 486	-	-	9	-13

28. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk netto (podstawowy)

Wyszczególnienie	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy Akcjonariuszy zwykłych	341 823	357 058

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
w tysiącach akcji		
Średnioważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	40 502	38 715

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Zysk netto podstawowy na 1 akcję		
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	8,44	9,22
na działalności kontynuowanej	8,44	9,22

Zysk netto (rozwodniony)

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana
Zysk/strata netto Akcjonariuszy zwykłych (rozwodniony)	341 823	357 058

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
w tysiącach akcji		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu (rozwodniona)	40 502	38 715

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Zysk netto rozwodniony na 1 akcję		
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	8,44	9,22
na działalności kontynuowanej	8,44	9,22

29. Dywidendy

W dniu 14 czerwca 2023 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, na którym została podjęta uchwała o wypłacie dywidendy z zysku za 2022 rok w wysokości 193.573.050,00 zł, co w przeliczeniu na jedną akcję daje kwotę 5,00 zł. Dzień dywidendy ustalono na dzień 22 czerwca 2023 roku, natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 3 lipca 2023 roku. Dywidenda została wypłacona w ustalonym uchwale terminie.

30. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

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

Spółka dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

- segment działalności deweloperskiej
- segment usług najmu

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

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

SEGMENTY OPERACYJNE

Działalność kontynuowana

	Działalność deweloperska	Działalność - usługi najmu	Działalność ogółem
Rok zakończony 31 grudnia 2023			
Przychody ze sprzedaży segmentu sprawozdawczego razem	1 485 618	14 235	1 499 853
w tym:			
- przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	1 485 618	14 235	1 499 853
- przychody uzyskiwane z tytułu transakcji z innymi segmentami operacyjnymi tej samej jednostki			
Zysk/strata z działalności operacyjnej segmentu sprawozdawczego	385 357	9 449	394 806
Stan na dzień 31 grudnia 2023			
Aktywa segmentu sprawozdawczego	3 419 835	73 412	3 493 247
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	1 820 761	9 428	1 830 189

SEGMENTY OPERACYJNE

Działalność kontynuowana

	Działalność deweloperska	Działalność - usługi najmu	Działalność ogółem
Rok zakończony 31 grudnia 2022			
Przychody ze sprzedaży segmentu sprawozdawczego razem	1 646 878	10 706	1 657 584
w tym:			
- przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	1 646 878	10 706	1 657 584
- przychody uzyskiwane z tytułu transakcji z innymi segmentami operacyjnymi tej samej jednostki			
Zysk/strata z działalności operacyjnej segmentu sprawozdawczego	408 387	6 279	414 666
Stan na dzień 31 grudnia 2022			
Aktywa segmentu sprawozdawczego	3 082 671	73 426	3 156 097
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	1 881 132	9 546	1 890 678

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

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

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Produkty		
- Mieszkania	1 474 822	1 638 120
- Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży produktów	1 474 822	1 638 120
Usługi		
- Najem nieruchomości komercyjnych	14 235	10 706
- Pozostałe	8 031	7 404
Przychody ze sprzedaży usług	22 266	18 110
Towary i materiały		
- Grunty i mieszkania		
- pozostałe	2 765	1 354
Przychody ze sprzedaży towarów	2 765	1 354
RAZEM	1 499 853	1 657 584

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

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

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Wynik operacyjny segmentów	394 806	414 666
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	394 806	414 666
Przychody finansowe	33 877	29 777
Koszty finansowe (-)	7 018	2 965
Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-
Zysk/strata przed opodatkowaniem	421 665	441 478

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

	01.01.2023 31.12.2023	stan na dzień: 31.12.2023
Strony transakcji	Sprzedaż do: Zakupy od:	Należności Zobowiązania
Jednostki dominującej	499 1 098	5 250 865
Jednostki zależnej	283 131 343	71 48 509
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	- 1	- 1
Pozostałe podmioty z udziałem kluczowych członków kierownictwa	111 1 483	- -
Razem	893 133 925	76 299 375

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

	01.01.2022 31.12.2022	stan na dzień: 31.12.2022
Strony transakcji	Sprzedaż do: Zakupy od:	Należności Zobowiązania
Jednostki dominującej	1 271 969	1 279 071
Jednostki zależnej	298 142 976	22 52 948
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	- 2	- 42 149
Pozostałe podmioty z udziałem kluczowych członków kierownictwa	755 1 249	- 5 055
Razem	2 324 145 196	23 379 223

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

Zobowiązania wobec kluczowych członków kadry kierowniczej obejmują zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji. Zobowiązania wobec podmiotów z udziałem kluczowych członków kierownictwa dotyczą zobowiązań z tytułu otrzymanych zaliczek na dostawy oraz z tytułu wyemitowanych obligacji.

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

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

W dniu 10.08.2023r. Spółka całkowicie spłaciła pożyczkę w kwocie 10 mln EUR od jednostki dominującej Juroszek Holding Sp. z o.o., która była udzielona na okres do dnia 21.08.2024r.

W dniu 11.08.2023r. Spółka całkowicie spłaciła pożyczkę w kwocie 28 mln EUR od jednostki dominującej Juroszek Holding Sp. z o.o., która była udzielona na okres do dnia 06.07.2024r.

W dniu 03.07.2023r. Spółka zaciągnęła pożyczkę w kwocie 40 mln PLN od jednostki dominującej Juroszek Holding Sp. z o.o., stopa procentowa: WIBOR 3M + marża w wysokości 2,0 pp; ostateczny termin spłaty: 02.07.2025r

W dniu 03.07.2023r. Spółka zaciągnęła pożyczkę w kwocie 60 mln PLN od jednostki dominującej Juroszek Holding Sp. z o.o., stopa procentowa: WIBOR 3M + marża w wysokości 2,0 pp; ostateczny termin spłaty: 02.07.2025r.

W dniu 06.09.2023r. Spółka zaciągnęła pożyczkę do maksymalnej kwoty limitu 200 mln PLN od jednostki dominującej Juroszek Holding Sp. z o.o., stopa procentowa: WIBOR 3M + marża w wysokości 2,0 pp; ostateczny termin wykorzystania, jak i również spłaty: 05.09.2025r.

W dniu 09.12.2022r. zawarto aneks zmieniający termin spłaty pożyczki w kwocie 3,8 mln zł udzielonej dla Apartamenty Ostródzka Sp. z o.o. (poprzednia nazwa Temisto 9 Sp. z o.o.). Nowy termin spłaty został ustalony na dzień 30.09.2024r. Pożyczkę tę spłacono całkowicie w dniu 29.12.2023r.

W dniu 03.04.2023r. zawarto aneks zmieniający termin spłaty pożyczki w kwocie 0,35 mln zł udzielonej dla Apartamenty Ostródzka Sp. z o.o. (poprzednia nazwa Temisto 9 Sp. z o.o.). Nowy termin spłaty został ustalony na dzień 06.04.2024r. Pożyczkę tę spłacono całkowicie w dniu 29.12.2023r.

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 dniu 15.06.2023r. Spółka otrzymała dywidendę od spółki zależnej Atal Construction Sp. z o.o. w kwocie 2.351,5 tys. zł.

W dniu 24.03.2023r. Spółka otrzymała dywidendę od spółki zależnej Atal Construction Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 1.693,0 tys. zł.

WYNAGRODZENIA KLUCZOWYCH CZŁONKÓW KADRY KIEROWNICZEJ	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Wynagrodzenia Zarządu	661	333
- Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu	245	244
- Mateusz Bromboszcz – Wiceprezes Zarządu	29	29
- Angelika Kliś – Członek Zarządu	60	60
- Urszula Juroszek – Członek Zarządu	156	n/d
- Andrzej Biedronka-Tetla – Członek Zarządu	171	n/d
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	144	144
- Mateusz Juroszek	30	30
- Krzysztof Ciołek	24	24
- Wiesław Smaza	30	30
- Elżbieta Spyra	30	30
- Dawid Prysak	30	30

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

W dniu 23 czerwca 2023r Spółka terminowo wykupiła obligacje serii AS objęte przez kluczowego członka kierownictwa Pana Zbigniewa Juroszek, o wartości 40 250 tys zł oraz zostały wypłacone odsetki w wysokości 3 588 tys zł.

32. Świadczenia pracownicze

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	stan na dzień: 31.12.2023	stan na dzień: 31.12.2022	stan na dzień: 31.12.2023	stan na dzień: 31.12.2022
Świadczenia pracownicze:				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 949	1 563	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	1 899	1 496	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 265	1 151	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	28	13	187	130
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	5 141	4 223	187	130

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

	stan na dzień: 31.12.2023	stan na dzień: 31.12.2022
Stopa dyskontowa	5,10%	6,70%

Przyszły wzrost wynagrodzeń

4,50%

4,50%

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

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

Spółka nie prowadzi programu akcji pracowniczych.

33. Instrumenty finansowe

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

Spółka nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

Spółka nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń.

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

33.1. Ryzyko stopy procentowej

Spółka posiada zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej. W związku z utrzymującą się wysoką inflacją i podnoszeniem w ubiegłych latach stóp procentowych przez bank centralny istniało istotne ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Spółka nie stosowała w poprzednich okresach zabezpieczeń stóp procentowych. Niezależnie od obecnej sytuacji obniżania inflacji i spodziewanych obniżek stóp procentowych w przyszłości Spółka monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości. Poniżej została przedstawiona wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalne możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników. Wpływ na wynik przedstawiony jest przy założeniu, że koszty finansowe nie byłyby aktywowane do produkcji w toku.

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz kapitału własnego w odniesieniu do potencjalnego wahania stopy procentowej w górę oraz w dół w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych wrażliwych na zmianę oprocentowania tj. oprocentowanych zmienną stopą procentową

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI

stan na dzień: 31.12.2023

	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie w procentach	Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -
Aktywa finansowe	617 853		13 497
Środki pieniężne	586 801	10%	10 388
Pożyczki udzielone	-	10%	4
Pozostałe aktywa finansowe	31 052	10%	3 105
Zobowiązania finansowe	794 401		61 999
Kredyty bankowe i pożyczki	150 511	10%	753
Zobowiązania z tytułu leasingu	134 247	10%	21 799
Obligacje	509 643	10%	39 447

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI

stan na dzień: 31.12.2022

	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie w procentach	Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -
Aktywa finansowe	411 229		36 491
Środki pieniężne	378 629	10%	33 214
Pożyczki udzielone	4 327	10%	450
Pozostałe aktywa finansowe	28 273	10%	2 827
Zobowiązania finansowe	789 800		79 429
Kredyty bankowe i pożyczki	179 142	10%	1 462
Zobowiązania z tytułu leasingu	227 037	10%	24 965
Obligacje	383 621	10%	53 002

33.2. Ryzyko walutowe

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań finansowych ani nie lokowała środków w walutach obcych. Spółka w trakcie roku posiadała 2 pożyczki w EUR od jednostki dominującej Juroszek Holding, które zostały spłacone po niższym kursie niż kurs uruchomienia. 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.

ATAL S.A.

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO WALUTOWE - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI

stan na dzień: 31.12.2023

	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie kursu w procentach	Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -
Aktywa finansowe			25
Środki pieniężne w EUR	235	10%	24
Środki pieniężne w USD	6	10%	1
Środki pieniężne w CHF	-	10%	-
Zobowiązania finansowe	-		-
Pożyczka w EUR	-	10%	-

INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO WALUTOWE - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI

stan na dzień: 31.12.2022

	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie kursu w procentach	Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -
Aktywa finansowe			429
Środki pieniężne w EUR	82	10%	428
Środki pieniężne w USD	6	10%	1
Środki pieniężne w CHF	-	10%	-
Zobowiązania finansowe	179 142		8 600
Pożyczka w EUR	179 142	10%	8 600

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

33.3. Ryzyko kredytowe

Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko niewywiązania się przez klientów lub kontrahentów ze swoich zobowiązań i tym samym poniesienia strat przez Spółkę. Dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne. W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych oraz domów ryzyko nieściągalnych należności nie występuje, gdyż ich sprzedaż dokonywana jest zaliczkowo, w tym wpłatami na rachunki powiernicze. Należności z tytułu najmu zabezpieczone są wpłaconymi kaucjami oraz gwarancjami bankowymi lub ubezpieczeniowymi.

Spółka zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności oraz aktywów z tytułu umowy. Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z tytułu umowy zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego ATAL S.A.

życia instrumentu. Model dotyczący pozostałych aktywów zakłada dla instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy.

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2023 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 30.241 tys. zł w tym 22.032 tys. zł to należności z tytułu zaliczek na zakup gruntów oraz 4.322 tys. zł z tytułu sprzedanych lokali, na pokrycie których środki znajdowały się na rachunkach powierniczych. Na dzień 31 grudnia 2023 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 27.732 tys. zł w tym 19.244 tys. zł na rachunkach powierniczych. Analizę wymagalności należności z tytułu dostaw i usług przedstawiono w nocie nr 11.

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

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

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

33.4. Ryzyko związane z płynnością

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

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

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

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

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2023						
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	5 551	-	145 000	-	-	150 551
Dłużne papiery wartościowe	78 186	-	431 457	-	-	509 643
Leasing	2 527	2 684	13 146	12 970	162 873	194 200
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania	525 601	240 535	162 613	6 627	1 009	936 385
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	611 865	243 219	752 216	19 597	163 882	1 790 779
Stan na 31.12.2022						
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	179 142	-	-	179 142
Dłużne papiery wartościowe	122 407	261 214	-	-	-	383 621
Leasing finansowy	3 494	3 531	12 763	12 210	299 096	331 094
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania	533 950	314 817	55 717	20 969	177	925 630
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	659 851	579 562	247 622	33 179	299 273	1 819 487

33.5. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

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

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AZK),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone jako wyceniane w ten sposób przy początkowym ujęciu lub później (AWGW-W),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – obowiązkowo wyceniane w ten sposób zgodnie z MSSF 9 (AWGW-O),

- zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (ZZK),

WARTOŚCI GODZIWE POSZCZEGÓLNYCH KATEGORII INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

		Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
Kategoria zgodnie z: MSSF 9		stan na dzień: 31.12.2023	stan na dzień: 31.12.2022	stan na dzień: 31.12.2023	stan na dzień: 31.12.2022
Aktywa finansowe		617 853	413 120	617 853	413 120
Środki pieniężne	AZK	586 801	378 629	586 801	378 629
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	31 052	28 272	31 052	28 272
Pożyczki udzielone	AZK	-	4 327	-	4 327
Pozostałe aktywa finansowe	AWGW-O	-	1 892	-	1 892
Zobowiązania finansowe		1 563 495	1 478 343	1 563 495	1 478 343
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	903 301	915 580	903 301	915 580
Kredyty bankowe i pożyczki	ZZK	150 551	179 142	150 551	179 142
Obligacje	ZZK	509 643	383 621	509 643	383 621

POZYCJE PRZYCHODÓW, KOSZTÓW, ZYSKÓW I STRAT UJĘTE W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

za okres: od 01.01.2023 do 31.12.2023

	Kategoria zgodnie z: MSSF 9	Przychody/ (-)koszty	Zyski/ (-)straty z tytułu różnic kursowych	Rozwiązanie/ (-)utworzenie odpisów aktualizujących
Aktywa finansowe		11 036	1 945	-2 889
Środki pieniężne	AZK	12 655	1 945	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	186	-	-2 889
Pożyczki udzielone	AZK	87	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	AWGW-O	-1 892	-	-
Zobowiązania finansowe		290	9 162	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	4 500	11	-
Kredyty bankowe	ZZK	-4 184	-	-
Pożyczki otrzymane	ZZK	-	9 151	-

Obligacje	ZZK	-26	-	-
-----------	-----	-----	---	---

**POZYCJE PRZYCHODÓW, KOSZTÓW, ZYSKÓW I STRAT UJĘTE W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH**

za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022

	Kategoria zgodnie z: MSSF 9	Przychody/ (-)koszty	Zyski/ (-)straty z tytułu różnic kursowych	Rozwiązanie/ (-)utworzenie odpisów aktualizujących
Aktywa finansowe		20 715	2 126	1 838
Środki pieniężne	AZK	18 500	-1 375	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	236	-	1 838
Pożyczki udzielone	AZK	87	3 501	-
Pozostałe aktywa finansowe	AWGW-O	1 892	-	-
Zobowiązania finansowe		2 640	-362	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	4 507	-362	-
Kredyty bankowe	ZZK	-1 848	-	-
Pożyczki otrzymane	ZZK	-	-	-
Obligacje	ZZK	-19	-	-

34. Umowy gwarancji finansowej oraz zobowiązania warunkowe

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

- 1) W dniu 29 grudnia 2021 roku ustanowiona została hipoteka umowna w kwocie 6,62 mln zł (wraz z późniejszymi aneksami) na nieruchomości stanowiącej własność Spółki oraz cesja praw z umowy ubezpieczenia niniejszej nieruchomości jako zabezpieczenie zobowiązań STS S.A. z siedzibą w Katowicach, która to Spółka nie jest spółką zależną. Po dniu bilansowym otrzymano od wierzyciela hipotecznego zgodę na wykreślenie przedmiotowej hipoteki.
- 2) W dniu 7 sierpnia 2020 roku na majątku ATAL S.A. ustanowiona została hipoteka umowna do kwoty 363,72 tys. EUR na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego Spółki Akcyjnej na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu gwarancji w wysokości 242,48 tys. EUR zabezpieczającej roszczenia Miasta Drezno wobec ATAL Development GmbH z porozumienia o przejęciu umowy urbanistycznej z dnia 21 września 2018 roku dotyczącej planu zagospodarowania przestrzennego.
- 3) W dniu 27 kwietnia 2020 roku na majątku Spółki ustanowiona została hipoteka umowna do kwoty 30 mln PLN na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego Spółki Akcyjnej na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu kredytu w kwocie 20 mln PLN udzielonego ATAL CONSTRUCTION Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie umowy kredytu w rachunku bieżącym z dnia 29 kwietnia 2016 roku z późn. zm. W dniu 6 marca 2023 roku zmieniono przedmiot zabezpieczenia obciążonego hipoteką.

Zobowiązania warunkowe nie występują.

35. Wynagrodzenia biegłego rewidenta

Firmą audytorską dokonującą badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej za rok 2023 jest Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna, która należy do sieci Grant Thornton International. Wynagrodzenie audytora Grant Thornton Polska PSA zostało opisane poniżej, nie korzystaliśmy z usług innych firmy z sieci GT International.

Wynagrodzenie za przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku i sporządzenia raportu z przeglądu wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 roku wyniosło 51tys. zł.

Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku, wyrażenia o nim opinii i sporządzenia raportu z badania wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 roku wyniosło 75 tys. zł.

Wynagrodzenie za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku i sporządzenia raportu z przeglądu wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 roku wyniosło 26 tys. zł.

Wynagrodzenie za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku, wyrażenia o nim opinii i sporządzenia raportu z badania wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 roku wyniosło 35 tys. zł.

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

36. Zarządzanie kapitałem

Spółka zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności przez Spółkę oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla akcjonariuszy i innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Spółki.

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

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

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

Spółka nie podlega zewnętrznym wymogom kapitałowym.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Kapitał:		
Kapitał własny	1 663 058	1 265 419
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)	-	-
Kapitał	1 663 058	1 265 419
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	1 663 058	1 265 419
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	660 154	562 763
Leasing	134 247	227 037
Źródła finansowania ogółem	2 457 459	2 055 219
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,68	0,62
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	394 806	414 666
Amortyzacja	3 463	3 029
EBITDA	398 269	417 695
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	660 154	562 763
Leasing	134 247	227 037
Dług	794 401	789 800
Wskaźnik długu do EBITDA	1,99	1,89

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

37. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

- 1) Spółka zakupiła nowe grunty pod kolejne inwestycje za kwotę 76,0 mln zł
- 2) W dniu 4 stycznia 2024 roku Spółka wypłaciła terminowo odsetki od obligacji serii AT objęte przez jednostkę dominującą Juroszek Holding Sp. z o.o. o wartości 3.612 tys. zł
- 3) W dniu 26 lutego 2024 roku Spółka wypłaciła terminowo odsetki od obligacji serii AT objęte przez jednostkę dominującą Juroszek Holding Sp. z o.o. o wartości 1.102 tys. zł
- 4) W dniu 26 lutego 2024 roku Spółka terminowo wykupiła obligacje własne serii AT o łącznej wartości 92.700 tys. zł
- 5) W dniu 1 lutego 2024 roku została zawarta umowa leasingu operacyjnego z BPS Leasing S.A. na kwotę 77,6 tys. zł.
- 6) W dniu 12 lutego 2024 roku została zawarta umowa leasingu operacyjnego z BPS Leasing S.A. na kwotę 32,9 tys. zł,

- 7) W dniu 4 stycznia 2024 roku ATAL S.A. otrzymała zawiadomienie od Juroszek Holding Sp. z o.o. o nabyciu w dniu 2 stycznia 2024 roku 34.078 sztuk akcji ATAL S.A.
- 8) W dniu 16 lutego 2024 roku ATAL S.A. otrzymała zawiadomienie od Juroszek Holding Sp. z o.o. o nabyciu w dniach 14 i 15 lutego 2024 roku 22.863 sztuk akcji ATAL S.A.

W wyniku tych nabyć aktualna struktura akcjonariatu ATAL S.A. kształtuje się następująco:

Akcjonariusze :	ilość akcji w sztukach	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Juroszek Holding Sp. z o.o.	32 322 359	74,79%	33 822 359	75,64%
Fundusze zarządzane przez Nationale-Nederlanden PTE S.A.*	3 708 523	8,58%	3 708 523	8,29%
Pozostali	7 183 728	16,63%	7 183 728	16,07%
	43 214 610	100,00%	44 714 610	100,00%

- 9) W dniu 19.03.2024 roku Rada Nadzorcza ATAL SA powołała Zarząd Spółki w dotychczasowym składzie na kolejną kadencję
- 10) Na podstawie Uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. z dnia 19 grudnia 2023 roku w przedmiocie wprowadzenia programu motywacyjnego dla kluczowych pracowników i członków zarządu Grupy ATAL S.A. ustanowiono w Grupie program motywacyjny („Program Motywacyjny”), realizowany w oparciu o wyniki finansowe i operacyjne Spółki osiągnięte w poszczególnych latach obrotowych, począwszy od roku obrotowego kończącego się w dniu 31 grudnia 2024 roku do roku obrotowego kończącego się w dniu 31 grudnia 2025 roku. Celem realizacji Programu Motywacyjnego uchwałą nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. z dnia 19 grudnia 2023 roku w drodze zmiany paragrafu 3a Statutu Spółki, zarejestrowanej w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17 stycznia 2024 roku, upoważniono Zarząd ATAL S.A. do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 750.000 zł poprzez jednokrotną lub wielokrotne emisje nie więcej niż 150.000 akcji na okaziciela o wartości nominalnej 5 zł.

Uchwałą Zarządu z dnia 28 grudnia 2023 roku określono listę uczestników Programu Motywacyjnego, innych niż członkowie zarządu ATAL S.A., oraz maksymalną liczbę akcji premiowych, do których uprawniony będzie taki uczestnik za realizację określonych dla niego celów w każdym z okresów wyników. W celu udziału w Programie Motywacyjnym każdy Uczestnik musi podpisać List w sprawie Uczestnictwa w Programie, w którym Uczestnik wyrazi zgodę na otrzymanie akcji premiowych zgodnie z warunkami Programu Motywacyjnego. Poszczególni uczestnicy otrzymywali listy w sprawie uczestnictwa w Programie począwszy od dnia 4 stycznia 2024 roku. Jednocześnie w dniu 26 stycznia 2024 roku Rada Nadzorcza ATAL S.A. określiła listę uczestników Programu Motywacyjnego, będących członkami zarządu ATAL S.A. w osobach Mateusz Bromboszcz, Urszula Juroszek, Angelika Kliś i Andrzej Biedronka-Tetla, oraz maksymalnej liczby akcji premiowych, do których uprawniony będzie taki uczestnik za realizację celów w każdym z okresów wyników. Uczestnicy Ci otrzymali listy w sprawie uczestnictwa w Programie w dniu 26 stycznia 2024 roku.

38. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według kursów obowiązujących na ostatni dzień okresu sprawozdawczego, a mianowicie: 31.12.2023 4,3480 zł/EUR, 31.12.2022 4,6899 zł/EUR
- poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływu środków pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO, obowiązujących na

ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym, a mianowicie: 01.01 – 31.12.2023 4,5284 zł/EUR, 01.01 – 31.12.2022 4,6883 zł/EUR

WYBRANE DANE FINANSOWE (tys. zł/EUR)

	31.12.2023		31.12.2022	
	zł	EUR	zł	EUR
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
I. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 499 853	331 210	1 657 584	353 558
II. Zysk/strata z działalności operacyjnej	394 806	87 184	414 666	88 447
III. Zysk/strata brutto	421 665	93 116	441 478	94 166
IV. Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	341 823	75 484	357 058	76 159
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
V. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	90 077	19 892	211 721	45 159
VI. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	15 325	3 384	16 089	3 432
VII. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	102 770	22 695	-334 635	-71 377
VIII. Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	208 172	45 970	-106 825	-22 785
	31.12.2023		31.12.2022	
	zł	EUR	zł	EUR
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
IX. AKTYWA RAZEM	3 493 247	803 415	3 156 097	672 956
X. Aktywa trwałe	190 515	43 817	208 188	44 391
XI. Aktywa obrotowe	3 302 732	759 598	2 947 909	628 565
XII. ZOBOWIĄZANIA	1 830 189	420 927	1 890 678	403 138
XIII. Zobowiązania długoterminowe	972 737	223 721	589 009	125 591
XIV. Zobowiązania krótkoterminowe	857 452	197 206	1 301 669	277 547
XV. Kapitał własny	1 663 058	382 488	1 265 419	269 818
XVI. Kapitał podstawowy	216 073	49 695	193 573	41 274
Pozostałe dane				
XVII. Średnia ważona liczba akcji zwykłych	40 502,00	40 502,00	38 715,00	38 715,00
XVIII. Zysk netto podstawowy na 1 akcję (w zł/EUR)	8,44	1,86	9,22	1,97
XIX. Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)	40 502,00	40 502,00	38 715,00	38 715,00
XX. Zysk netto rozwodniony na 1 akcję (w zł/EUR)	8,44	1,86	9,22	1,97

39. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 20 marca 2024 roku.

Cieszyn, 20 marca 2024 roku

Zbigniew Juroszek
Prezes Zarządu

Mateusz Bromboszcz
Wiceprezes Zarządu

Angelika Kliś
Członek Zarządu

Urszula Juroszek
Członek Zarządu
ds. Kadrowo-Płacowych

Andrzej Biedronka-Tetla
Członek Zarządu
ds. Finansowych

Aleksandra Michalska
Główny Księgowy