



# Sprawozdanie finansowe ATAL S.A.

---

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 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 .....	17
4. Rzeczowe aktywa trwałe .....	38
5. Nieruchomości inwestycyjne .....	40
6. Wartości niematerialne.....	41
7. Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy i wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania .....	42
8. Połączenia jednostek gospodarczych .....	43
9. Pożyczki udzielone .....	43
10. Zapasy .....	44
11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	46
12. Pochodne instrumenty finansowe .....	47
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	48
14. Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej.....	49
15. Kapitał podstawowy .....	51
16. Kapitały rezerwowe, zapasowe, kapitały rezerwowe z aktualizacji wyceny .....	53
17. Rezerwy .....	54
18. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek .....	56
19. Leasing .....	59
20. Pozostałe zobowiązania finansowe .....	61
21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	61
22. Otrzymane zaliczki na dostawy .....	62
23. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów .....	63
24. Koszty rodzajowe .....	65



## Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku

25.	Pozostałe przychody i koszty.....	66
26.	Przychody i koszty finansowe.....	67
27.	Podatek dochodowy .....	68
28.	Zysk przypadający na jedną akcję.....	71
29.	Dywidendy .....	72
30.	Informacje dotyczące segmentów operacyjnych .....	72
31.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	74
32.	Świadczenia pracownicze.....	76
33.	Instrumenty finansowe .....	76
33.1.	Ryzyko stopy procentowej .....	77
33.2.	Ryzyko walutowe .....	78
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 finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2024</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2023</b>
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>197 386</b>	<b>190 515</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	4	14 697	15 784
Nieruchomości inwestycyjne	5	75 455	72 732
Wartości niematerialne	6,7	65 402	64 763
Udziały w spółkach zależnych		2 690	2 690
Długoterminowe pożyczki	9	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	11	374	571
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27	38 768	33 975
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>3 612 072</b>	<b>3 302 732</b>
<b>Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia Zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania Właścicielom</b>		<b>3 612 072</b>	<b>3 302 732</b>
Zapasy	10	3 399 326	2 654 955
Należności z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne należności krótkoterminowe	11	91 939	60 976
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone	9	-	-
Pozostałe aktywa finansowe		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	120 807	586 801
- w tym środki na rachunkach powierniczych		103 909	141 460
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>3 809 458</b>	<b>3 493 247</b>



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

<b>PASYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2024</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2023</b>
<b>Kapitał własny</b>		<b>1 685 476</b>	<b>1 664 403</b>
Kapitał podstawowy	15	216 073	216 073
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		333 476	333 476
Kapitały rezerwowe i zapasowe	16	830 795	748 282
Kapitał z tytułu płatności w formie akcji		2 562	-
Zyski zatrzymane		302 570	366 572
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>2 123 982</b>	<b>1 828 844</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>805 318</b>	<b>972 737</b>
Rezerwy długoterminowe		14 880	10 817
Rezerwy	17	14 642	10 630
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	238	187
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27	73 947	104 059
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	18	100 000	145 000
Leasing	19	145 179	130 835
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	20	-	431 457
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	21	22 009	19 119
Otrzymane zaliczki na dostawy	22	449 303	131 450
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>1 318 664</b>	<b>856 102</b>
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży		1 318 665	857 452
Rezerwy bieżące		12 205	11 565
Inne rezerwy	17	10 722	10 272
Rezerwy bieżące z tytułu świadczeń pracowniczych	32	1 483	1 293
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	32	4 793	3 848
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	18	475 986	5 511
Leasing krótkoterminowy	19	3 445	3 412
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	20	346 105	78 186
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne zobowiązania krótkoterminowe	21	260 288	159 776
Otrzymane zaliczki na dostawy	22	210 422	593 492
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		5 420	317
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>3 809 458</b>	<b>3 493 247</b>



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

## SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY	Nota	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	23	1 450 214	1 499 853
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	24	1 086 506	1 061 234
Zysk/strata brutto ze sprzedaży		363 708	438 619
Koszty sprzedaży	24	22 930	18 477
Koszty ogólnego zarządu		35 788	26 717
Pozostałe przychody operacyjne	25	11 059	8 056
Pozostałe koszty operacyjne	25	7 403	6 675
Zysk/strata z działalności operacyjnej		308 646	394 806
Przychody finansowe	26	44 859	33 877
Koszty finansowe	26	10 086	7 018
Zysk/strata brutto		343 419	421 665
Podatek dochodowy	27	65 597	79 842
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej		277 822	341 823
Działalność zaniechana			
Zysk/strata za rok obrotowy na działalności zaniechanej		-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy		277 822	341 823
Pozostałe dochody całkowite			
		-23	-38
Pozostałe dochody całkowite przed opodatkowaniem			
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty przed opodatkowaniem (Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego)		-28	-47
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne		-28	-47
Podatek dochodowy związany ze składnikami innych całkowitych dochodów, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty		5	9
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		-	-
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, przed opodatkowaniem			
Dochody całkowite razem		277 799	341 785
Zysk / strata na jedną akcję w zł:			
Z działalności kontynuowanej			
Podstawowy	28	6,43	8,44
Rozwodniony		6,43	8,44
Z działalności zaniechanej			



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Podstawowy	-	-
Rozwodniony	-	-
Z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
Podstawowy	6,43	8,44
Rozwodniony	6,43	8,44



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki					
01.01.2024 31.12.2024	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Kapitał z tytułu płatności w formie akcji	Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego	Razem
Nota	15		16			
Saldo na początek okresu przed przekształceniem	216 073	333 476	748 282	-	365 227	1 663 058
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	1 345	1 345
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)	216 073	333 476	748 282	-	366 572	1 664 403
<b>Zwiększenie/zmniejszenie wartości kapitału własnego</b>	-	-	<b>82 513</b>	<b>2 562</b>	<b>-64 002</b>	<b>21 073</b>
<b>Dochody całkowite razem</b>	-	-	<b>-23</b>	<b>2 562</b>	<b>277 822</b>	<b>280 361</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-23		-	-23
Kapitał z tytułu płatności w formie akcji				-	2 562	2 562
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-		277 822	277 822
<b>Pozostałe zmiany w kapitale własnym</b>	-	-	<b>82 536</b>		<b>-341 824</b>	<b>-259 288</b>
Emisja akcji	-	-	-		-	-
Dywidendy	-	-	-		-259 288	-259 288
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	82 536		-82 536	-
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>216 073</b>	<b>333 476</b>	<b>830 795</b>	<b>2 562</b>	<b>302 570</b>	<b>1 685 476</b>





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

za okres

Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki

	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Kapitał z tytułu płatności w formie akcji	Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego	Razem
<b>01.01.2023</b>						
<b>31.12.2023</b>						
Nota	15		16	-		
Saldo na początek okresu przed przekształceniem	193 573	106 549	584 835	-	381 807	1 266 764
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)	193 573	106 549	584 835	-	381 807	1 266 764
Zwiększenie/zmniejszenie wartości kapitału własnego	<b>22 500</b>	<b>226 927</b>	<b>163 447</b>	-	<b>-15 235</b>	<b>397 639</b>
<b>Dochody całkowite razem</b>	-	-	<b>-38</b>	-	<b>341 823</b>	<b>341 785</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-38	-	-	-38
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	341 823	341 823
<b>Pozostałe zmiany w kapitale własnym</b>	<b>22 500</b>	<b>226 927</b>	<b>163 485</b>	-	<b>-357 058</b>	<b>55 854</b>
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	<b>216 073</b>	<b>333 476</b>	<b>748 282</b>	-	<b>366 572</b>	<b>1 664 403</b>



## SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

METODA POŚREDNIA	Nota	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ strata netto		277 822	341 823
Korekty o pozycje:		-607 443	-131 756
Korekty wynikające z obciążeń z tytułu podatku dochodowego		65 597	79 842
Amortyzacja		4 271	3 463
Straty/zyski z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		-2 230	122
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych		-	3 501
Koszty z tytułu odsetek		7 284	4 233
Przychody z tytułu odsetek		-12 835	-9 216
Przychody z tytułu dywidend		-	-4 045
Zysk/ strata z tytułu działalności inwestycyjnej		19	-192
Program opcji managerskich		2 562	
Zmiana stanu rezerw		4 512	2 913
Zmiana stanu zapasów		-685 178	-214 021
Zmiana stanu należności		-30 114	16 167
Zmiana stanu innych aktywów		-654	-522
Zmiana stanu zobowiązań		39 323	-14 001
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności		-329 621	210 067
Zapłacony/ zwrócony podatek dochodowy		-96 738	-119 943
Inne korekty		2 464	-47
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		-423 895	90 077
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		-1 725	-1 350
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych		-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-727	-1 190
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych		21	276
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-494	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Wpływy z tytułu dywidend		-	4 045
Wydatki na nabycie podmiotów zależnych		-	-
Wpływ ze sprzedaży podmiotów zależnych i stowarzyszonych		-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		-	4 150
Pożyczki udzielone		-	-



Wpływy z tytułu odsetek		12 835	9 394
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		9 910	15 325
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu emisji akcji		-	252 000
Wpływy z emisji obligacji, weksli, bonów	14	-	410 000
Wykup obligacji, weksli, bonów	14	-162 700	-280 250
Wpływy z kredytów i pożyczek	14	441 383	185 000
Spłata kredytów i pożyczek	14	-20 000	-221 718
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	14	-362	-5 555
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom/udziałowcom posiadającym udziały niedające kontroli		-259 288	-193 573
Zapłacone odsetki		-51 042	-43 134
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		-52 009	102 770
Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych przed skutkami zmian kursów wymiany		-465 994	208 172
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		465 994	208 172
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na początek okresu		586 801	378 629
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na koniec okresu	13	120 807	586 801
<b>W tym o ograniczonej możliwości dysponowania</b>		<b>103 969</b>	<b>141 526</b>



## 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 oraz Szczecin – 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 nocie 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 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 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. 19 marca 2025 roku wchodził:

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

W dniu 19 marca 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwały na mocy których powołała w skład Zarządu Spółki na okres kolejnej wspólnej, trzyletniej kadencji dotychczasowych Członków Zarządu, w składzie:

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

- Urszula Juroszek – Członek Zarządu ds. Kadrowo-Płacowych
- Andrzej Biedronka-Tetla – Członek Zarządu ds. Finansowych
- Angelika Kliś – Członek Zarządu

W dniu 20 czerwca 2024 r. Pani Angelika Kliś złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2024 r. Od dnia 1 lipca 2024 r. do dnia zatwierdzenia sprawozdania Zarząd ATAL S.A. funkcjonuje w składzie czteroosobowym.

Organem nadzoru Spółki jest Rada Nadzorcza, która została powołana na nową kadencję Uchwałą nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A z dnia 20 czerwca 2024r. i od tego czasu funkcjonuje w składzie:

- Mateusz Juroszek – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Maciej Fijak – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Dawid Prysak – Członek Rady Nadzorczej,
- Elżbieta Spyra – Członek Rady Nadzorczej,
- Wiesław Smaza – Członek Rady Nadzorczej.

W okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do 20 czerwca 2024 roku Rada Nadzorcza działała natomiast w składzie:

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

### 1.8. Struktura akcjonariatu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku struktura akcjonariatu Spółki była następująca:

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosów
JUROSZEK HOLDING Sp. z o.o. i Fundacja Zbigniewa Juroszka FR*	Katowice	32 973 588	76,30	77,10
Fundusze zarządzane przez Nationale-Nederlanden PTE S.A.	Warszawa	3 708 523	8,58	8,29
Pozostali		6 532 499	15,12	14,61
<b>Ogółem:</b>		<b>43 214 610</b>	100,00	100,00

\*Juroszek Holding Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Pan Zbigniew Juroszek, założyciel i Prezes ATAL S.A. oraz Fundacja Zbigniewa Juroszka FR w której fundatorem jest Pan Zbigniew Juroszek

### 1.9. Sprawozdanie finansowe zawierające dane łączne

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 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):	
			31.12.2024	31.12.2023
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%	0%

\* dawniej Temisto 9 Sp. z o.o.

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku oraz w okresach wcześniejszych Spółka posiadała udziały w spółce stowarzyszonej ATAL Development GmbH z siedzibą w Republice Federalnej Niemiec. Na dzień 31 grudnia 2024 roku wysokość udziałów wynosiła 49%.

Począwszy od roku 2023 Spółka współpracuje ze spółką Juroszek Management Sp. z o.o., w której 95% udziałów posiada Pan Zbigniew Juroszek. Współpraca polega na świadczeniu usług dla ATAL S.A. w obszarze obsługi procesu inwestycyjno-budowlanego, jak również w obszarze administracyjnym przez jeden podmiot koordynujący i ma na celu usprawnienie funkcjonowania procesów w tych zakresach, a także osiągnięcie efektywnego kształtowania świadczonych usług. Ocenia się że ATAL SA ma kontrolę nad Juroszek Management - jest głównym 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 2024 roku oraz ich wpływ na sprawozdanie Spółki:

#### 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.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

Zmiana nie miała wpływu na sprawozdania finansowe Spółki.

#### 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.

Zmiana nie miała wpływu na sprawozdania finansowe Spółki.

#### 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.

Zmiana nie miała wpływu na sprawozdania finansowe Spółki.

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

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

Zmiany nie miały wpływu na sprawozdania 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 2024 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane, ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

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

Zmiana wyjaśnia, w jaki sposób jednostka powinna ocenić, czy dana waluta jest wymierna i jak powinna ustalić kurs wymiany w przypadku braku wymierności, a także wymaga ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdań finansowych zrozumieć wpływ braku wymierności waluty.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później.

W związku z tym, że Spółka nie korzysta z walut, dla których brak jest wymierności, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

- Zmiany MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” w zakresie klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych

Zmiany do MSSF 9 wprowadzają możliwość wyboru zasady rachunkowości w zakresie momentu wygaśnięcia zobowiązania w przypadku, gdy płatność następuje przez system płatności elektronicznych (jeśli spełnione są określone warunki).

Zmiany do MSSF 9 dotyczące testu SPPI dostarczają wskazówek, które pomogą ocenić, czy przepływy pieniężne wynikające z umowy są zgodne z basic lending arrangement. Ponadto zmiany wprowadzają jaśniejszą definicję cechy „bez prawa regresu” (non-recourse).

Zmiany do MSSF 9 dostarczają również dodatkowych wytycznych w zakresie charakterystyki contractually linked instruments.

Zmiany do MSSF 7 dodają nowe wymagania w zakresie ujawnień:

- dotyczących inwestycji w instrumenty kapitałowe wyznaczone jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- dla każdej klasy aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, a także dla zobowiązań finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.

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

- Zmiany MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” w zakresie umów PPA (Contracts Referencing Nature-dependent Electricity)

- Zmiany do MSSF 9 obejmują informacje na temat tego, które kontrakty PPA mogą być stosowane w rachunkowości zabezpieczeń oraz jakie konkretne warunki są dozwolone w takich relacjach zabezpieczających.
- Zmiany do MSSF 7 wprowadzają nowe wymagania dotyczące ujawniania informacji w przypadku umów PPA zgodnie z definicją zawartą w zmianach do MSSF 9.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.

Spółka nadal szacuje wpływ zmiany na jej sprawozdanie finansowe.

- Zmiany MSSF 1, MSSF7, MSSF 9, MSSF 10, MSR 7”

Annual Improvements – zmiany wyłącznie porządkowe.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.

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



- Nowy MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”

Nowy standard zastąpi MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”. MSSF 18 wprowadza m.in.:

- nową strukturę rachunku zysków i strat,
- zwiększone wymagania w zakresie agregacji i dezagregacji danych,

wymogi ujawniania mierników efektywności określonych przez kierownictwo (management-defined performance measures).

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

Spółka nadal szacuje wpływ zmiany na jej sprawozdanie finansowe.

- Nowy MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia”

Standard ma zastosowanie dla jednostek zależnych bez odpowiedzialności publicznej, w przypadku których ich jednostka dominująca przygotowuje skonsolidowane sprawozdanie finansowe wg MSSF. Nowy MSSF 19 zwalnia z ujawnień wymaganych przez inne standardy, a w ich miejsce wprowadza nową listę.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

Spółka nadal szacuje wpływ zmiany 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 trwający konflikt zbrojny pomiędzy Rosją i Ukrainą. Wojna może mieć jeszcze poważne skutki dla polskiej gospodarki, a w szczególności 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.

### 3.4. 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.

### 3.5. 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.

### 3.6. Połączenia jednostek gospodarczych

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

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

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

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

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

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach 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.

### 3.7. 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).

### 3.8. Koszty finansowania zewnętrznego

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

### 3.9. Wartość firmy

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

### 3.10. Wartości niematerialne

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

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

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

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 te 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.

### 3.11. 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.

### 3.12. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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 przejścia przez nabywcę kontroli nad zbywanym

składnikiem rzeczowych aktywów trwałych zgodnie z wymogami MSSF 15 (patrz podpunkt 3.23. „Przychody ze sprzedaży” w niniejszym punkcie dodatkowych informacji do sprawozdania finansowego). Kwotę wynagrodzenia w ramach transakcji zbycia składnika rzeczowych aktywów trwałych ustala się zgodnie z wymogami MSSF 15 dotyczącymi ustalania ceny transakcyjnej.

### 3.13. Leasing

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 pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów. W przeciwnym wypadku leasing jest traktowany jako operacyjny.

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

#### 3.14. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

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

W odniesieniu do pozostałych składników wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że 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.

### 3.15. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

### 3.16. Instrumenty finansowe

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

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

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy 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.

### 3.17. 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.

### 3.18. 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 wymienne 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 wchodzi do masy upadłości dewelopera, odsetki należą do dewelopera, deweloper jest posiadaczem rachunku powierniczego.

### 3.19. Kapitał własny

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji, zgodnie ze statutem Spółki 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.

### 3.20. Świadczenia pracownicze

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

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

#### 3.21. Płatności w formie akcji

W Grupie realizowane są programy motywacyjne, w ramach których kluczowym członkom kadry menedżerskiej przyznawane są akcje Spółki dominującej.

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 wprowadzonego 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 wielokrotną emisję 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 premiovych, 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 premiovych zgodnie z warunkami Programu Motywacyjnego. Poszczególni uczestnicy otrzymali 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 premiovych, 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. Pani Angelika Kliś złożyła rezygnację z pełnienia funkcji członka Zarządu ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2024 roku, w związku z czym utraciła uprawnienie do otrzymania akcji premiovych. Wartość godziwa uprawnień wynikających z Programu Motywacyjnego wykazana jest jako koszt przez okres nabywania uprawnień. Na dzień bilansowy jest to wartość 2.562 tys. zł.

#### 3.22. 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 nocie 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.

### 3.23. Rozliczenia międzyokresowe

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

### 3.24. 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 przyrzeczonego 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.

### 3.25. Koszty operacyjne

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

### 3.26. 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 prowadzą w praktyce do daleko idących trudności w stosowaniu regulacji prawa podatkowego,

w szczególności niejednokrotnie braku możliwości uzyskania zarówno ze strony organów podatkowych, jak i doradców

podatkowych jednoznacznych wytycznych co do sposobu postępowania, który zapewniłby pewność co do poprawności dokonywanych rozliczeń podatkowych. Rozliczenia podatkowe pozostają przy tym jednym z obszarów, które mogą być przedmiotem kontroli organów państwa, które to uprawnione są do nakładania kar i grzywien, a ewentualne dodatkowe zobowiązania podatkowe powstałe w ocenie takich organów kontrolnych muszą być uregulowane wraz z odsetkami. Dodatkowym czynnikiem zwiększającym poziom niepewności co do dokonywanych rozliczeń podatkowych są obowiązujące od 15 lipca 2016 r. przepisy Ordynacji Podatkowej wprowadzające do polskiego systemu prawa Ogólną Klauzulę Zapobiegającą Nadużyciom (tzw. klauzula GAAR). Istotą tych regulacji pozostaje przyznanie organom podatkowym uprawnienia do oceny, czy dana czynność gospodarcza jest realizowana przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisu ustawy podatkowej. Wskazane czynniki powodują, iż finalnie ustalenie ostatecznego poziomu zobowiązań podatkowych w niektórych sytuacja może być uzależnione od subiektywnej oceny danego zdarzenia na tle ogólnych i nieprecyzyjnych zapisów w prawie podatkowym. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniu finansowym mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu podatkowego.

### 3.27. 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 2024 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 nocie 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 aktuariusza. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń.

Spółka w 2024 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 w 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.

### 3.28. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

Nie wystąpiły błędy wymagające korekty.

W dniu 6 maja 2024 roku Szef KAS, na podstawie korzystnego dla ATAL S.A. wyroku NSA, wydał decyzję w sprawie uchylecia decyzji organu pierwszej instancji w całości i umorzenia postępowania w sprawie podatku CIT za rok 2016, co spowodowało



konieczność zwrotu na rzecz ATAL S.A. nienależnie zapłaconej zaległości w podatku CIT. Spółka ATAL S.A. w dniu 28 maja 2024 roku otrzymała zwrot nadpłaty podatku CIT co zostało ujęte w sprawozdaniu finansowym jako wynik lat ubiegłych. Stosowna korekta została zaprezentowana poniżej.

### Korekty w Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej

AKTYWA	stan na dzień: 31.12.2023	Zmiana zasad rachunkowości	stan na dzień: 31.12.2023
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>190 515</b>	-	<b>190 515</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	15 784	-	15 784
Nieruchomości inwestycyjne	72 732	-	72 732
Wartości niematerialne	64 763	-	64 763
Udziały w spółkach zależnych	2 690	-	2 690
Długoterminowe pożyczki	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	571	-	571
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33 975	-	33 975
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>3 302 732</b>	-	<b>3 302 732</b>
<b>Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia Zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania Właścicielom</b>	<b>3 302 732</b>	-	<b>3 302 732</b>
Zapasy	2 654 955	-	2 654 955
Należności z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne należności krótkoterminowe	60 976	-	60 976
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Pożyczki udzielone	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	586 801	-	586 801
- w tym środki na rachunkach powierniczych	141 460	-	141 460
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>3 493 247</b>	-	<b>3 493 247</b>

<b>PASYWA</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2023</b>	<b>Zmiana zasad rachunkowości</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2023</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>1 663 058</b>	<b>1 345</b>	<b>1 664 403</b>
Kapitał podstawowy	216 073	-	216 073
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	333 476	-	333 476
Kapitały rezerwowe i zapasowe	748 282	--	748 282
Kapitał z tytułu płatności w formie akcji	-		-
Zyski zatrzymane	365 227	1 345	366 572
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>1 830 189</b>	<b>-1 345</b>	<b>1 828 844</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>972 737</b>	<b>-</b>	<b>972 737</b>
Rezerwy długoterminowe	10 817	-	10 817
Rezerwy	10 630	-	10 630
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	187	-	187
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	104 059	-	104 059
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	145 000	-	145 000
Leasing	130 835	-	130 835
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	431 457	-	431 457
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	19 119	-	19 119
Otrzymane zaliczki na dostawy	131 450	-	131 450
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>857 452</b>	<b>-1 345</b>	<b>856 107</b>
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży	857 452	-	857 452
Rezerwy bieżące	11 565	-	11 565
Inne rezerwy	10 272	-	10 272
Rezerwy bieżące z tytułu świadczeń pracowniczych	1 293	-	1 293
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	3 848	-	3 848
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	5 511	-	5 511
Leasing krótkoterminowy	3 412	-	3 412
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	78 186	-	78 186
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne zobowiązania krótkoterminowe	159 776	-	159 776
Otrzymane zaliczki na dostawy	593 492	-	593 492
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 662	-1 345	317
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>3 493 247</b>	<b>-</b>	<b>3 493 247</b>

**Korekty w Sprawozdaniu ze Zmian w Kapitale Własnym  
za okres**

**Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki**

	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały rezerwowe i zapasowe	Kapitał z tytułu płatności w formie akcji	Zysk/ strata z lat ubiegłych i roku bieżącego	Razem
<b>01.01.2023</b>						
<b>31.12.2023</b>						
<b>Saldo na początek okresu przed przekształceniem</b>	<b>216 073</b>	<b>333 476</b>	<b>748 282</b>	-	<b>365 227</b>	<b>1 663 058</b>
<i>Zmiana – wynik lat ubiegłych</i>	-	-	-	-	1 345	1 345
<b>Saldo na początek okresu przed przekształceniem (po korekcie)</b>	<b>216 073</b>	<b>333 476</b>	<b>748 282</b>	-	<b>366 572</b>	<b>1 664 403</b>
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)</b>	<b>216 073</b>	<b>333 476</b>	<b>748 282</b>	-	<b>365 227</b>	<b>1 663 058</b>
<i>Zmiana – wynik lat ubiegłych</i>	-	-	-	-	1 345	1 345
<b>Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu) (po korekcie)</b>	<b>216 073</b>	<b>333 476</b>	<b>748 282</b>	-	<b>366 572</b>	<b>1 664 403</b>
<b>Zwiększenie/zmniejszenie wartości kapitału własnego</b>	-	-	<b>82 513</b>	<b>2 562</b>	<b>-64 002</b>	<b>21 073</b>
<b>Dochody całkowite razem</b>	-	-	<b>-23</b>	<b>2 562</b>	<b>277 822</b>	<b>280 361</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-23		-	-23
Kapitał z tytułu płatności w formie akcji			-	2 562		2 562
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-		277 822	277 822
<b>Pozostałe zmiany w kapitale własnym</b>	-	-	<b>82 536</b>		<b>-341 824</b>	<b>-259 288</b>
Emisja akcji	-	-	-		-	-
Dywidendy	-	-	-		-259 288	-259 288
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	82 536		-82 536	-
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>216 073</b>	<b>333 476</b>	<b>830 795</b>	<b>2 562</b>	<b>301 225</b>	<b>1 684 131</b>
<i>Zmiana – wynik lat ubiegłych</i>	-	-	-	-	1 345	1 345
<b>Saldo na koniec okresu (po korekcie)</b>	<b>216 073</b>	<b>333 476</b>	<b>830 795</b>	<b>2 562</b>	<b>302 570</b>	<b>1 685 476</b>

#### 4. Rzeczowe aktywa trwałe

##### RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

za okres: od 01.01.2024 do 31.12.2024

	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	15 693	2 737	1 867	5 338	2 108	-	27 811
<b>Zwiększenia</b>	-	-	<b>18</b>	<b>265</b>	<b>2 624</b>	<b>387</b>	-	<b>3 294</b>
Nabycie	-	-	18	265	-	387	-	670
przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	1	-	-	-	1
Inne	-	-	-	-	2 624	-	-	2 624
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>1 891</b>	<b>63</b>	<b>45</b>	<b>96</b>	<b>189</b>	-	<b>2 284</b>
Zbycie	-	-	63	45	96	189	-	393
Inne	-	1 891	-	-	-	-	-	1 891
Wartość brutto na koniec okresu	68	13 802	2 692	2 087	7 866	2 306	-	28 821
Wartość umorzenia na początek okresu	0	5 597	1 016	678	2 865	1 871	-	12 027
amortyzacja za okres	-	1 384	125	249	1 101	336	-	3 195
Zmniejszenia	-	745	28	40	96	189	-	1 098
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	6 236	1 113	887	3 870	2 018	-	14 124
<b>Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>68</b>	<b>7 566</b>	<b>1 579</b>	<b>1 200</b>	<b>3 996</b>	<b>288</b>	-	<b>14 697</b>
Wartość netto na koniec okresu	68	7 566	1 579	1 200	3 996	288	-	14 697

Na dzień 31 grudnia 2024 roku nie wystąpiły zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

**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
<b>Zwiększenia</b>	-	<b>3 499</b>	<b>5</b>	<b>485</b>	<b>693</b>	<b>269</b>	<b>-1</b>	<b>4 950</b>
Nabycie	-	-	5	484	432	269	-	1 190
przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	1	-	-	-1	-
Inne	-	3 499	-	-	261	-	-	3 760
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>409</b>	<b>112</b>	<b>6</b>	<b>814</b>	<b>207</b>	-	<b>1 548</b>
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
<b>Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>68</b>	<b>10 096</b>	<b>1 721</b>	<b>1 189</b>	<b>2 473</b>	<b>237</b>	-	<b>15 784</b>
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.

## Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2024 roku rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 5 292 tys. zł (2023 rok: 4 520 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Spółki.

### 5. Nieruchomości inwestycyjne

<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE</b>	<b>01.01.2024 31.12.2024</b>	<b>01.01.2023 31.12.2023</b>
Wartość brutto na początek okresu	72 732	72 854
Zmiana zasad rachunkowości	-	-
Wartość brutto na początek okresu po korekcie	72 732	72 854
<b>Zwiększenia</b>	<b>3 020</b>	<b>795</b>
nabycie	494	-
przeszacowania do wartości godziwej	2 526	795
Inne	-	-
<b>Zmniejszenia</b>	<b>297</b>	<b>917</b>
przeszacowania do wartości godziwej	297	917
zbycie	-	-
Inne	-	-
<b>Przemieszczenia wewnętrzne(+/-)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Wartość brutto na koniec okresu	75 455	72 732
Wartość netto na koniec okresu	75 455	72 732

W 2024 nie dokonano zmiany sposobu użytkowania wybudowanych lokali i ich przeniesienia z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych.

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

<b>PRZYCHODY I KOSZTY DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH</b>	<b>01.01.2024 31.12.2024</b>	<b>01.01.2023 31.12.2023</b>
Przychody z opłat czynszowych	11 531	14 235
Pozostałe przychody	-	-
Przychody razem	11 531	14 235
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych oddanych w najem	5 799	4 207
Koszty napraw i konserwacji	128	579
Koszty razem	5 927	4 786

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 2024 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 2024 roku nieruchomości inwestycyjne o wartości bilansowej 56 067 tys. zł (2023 rok: 55 863 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Spółki. Wysokość zabezpieczenia na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 37,7 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 01.01.2024 do 31.12.2024

Nabyte wartości niematerialne				
	Patenty, znaki firmowe	Licencje i programy komputerowe	Wartość firmy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	6 551	3 508	56 508	66 567
<b>Zwiększenia</b>	-	<b>1 725</b>	-	<b>1 725</b>
nabycie	-	1 725	-	1 725
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>38</b>	-	<b>38</b>
Wartość brutto na koniec okresu	6 551	5 195	56 508	68 254
Wartość umorzenia na początek okresu	-	1 804	-	1 804
amortyzacja za okres	-	1 086	-	1 086
Zmniejszenia	-	38	-	38
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	2 852	-	2 852
<b>Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	<b>2 852</b>	-	<b>2 852</b>
Wartość netto na koniec okresu	6 551	2 343	56 508	65 402

**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
<b>Zwiększenia</b>	-	<b>1 350</b>	-	<b>1 350</b>
nabycie	-	1 350	-	1 350
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>168</b>	-	<b>168</b>
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
<b>Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	<b>1 804</b>	-	<b>1 804</b>
Wartość netto na koniec okresu	6 551	1 704	56 508	64 763

**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 2024 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 2025-2029,
- stopa dyskontowa:
  - stopa zwrotu wolna od ryzyka na poziomie rentowności obligacji wyemitowanych przez Skarb Państwa na poziomie 5,92%,
  - stała premia za ryzyko związane z inwestowaniem w aktywa obciążone ryzykiem (5,46%),

**3.29.** 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 1,23 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 1,76,

- dodatkowa premia za ryzyko – odstąpiono od powiększania kosztu kapitału własnego o dodatkową premię związaną z ryzykiem prognoz z uwagi na pozycję rynkową Spółki oraz doświadczenie.

**3.30.** Sporządzono analizę stopnia realizacji prognoz Spółki w zakresie przychodów ze sprzedaży, wyniku operacyjnego oraz marży EBIT w ostatnich 5 latach. Każdorazowo porównano prognozy na rok (n+1) w stosunku do daty wyceny z wynikami



rzeczywiście osiągniętymi. Za wyjątkiem prognoz sprzedaży w 2020 (rok pandemiczny) faktycznie wyniki są wyższe niż prognozy Spółki.

- 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 2 730 051 tys. zł. Wartość bilansowa znaku towarowego ATAL to 6 551 tys. zł, a „wartości firmy” 56 508 tys. zł zatem na dzień 31 grudnia 2024 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	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
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 31.12.2024				
	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Wycena według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	68	3 208 114	213 896	1 228	3 423 306
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na początek okresu	9	-	19 587	-	19 596
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów z nabycia spółki	-	-	-	-	-
Kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących zapasy ujęte jako pomniejszenie tych odpisów w okresie	9	-	703	-	712
Kwoty odpisów aktualizujących wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	-	-	5 096	-	5 096
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na koniec okresu	-	-	23 980	-	23 980
Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie	-	-	1 073 218	819	1 074 037
Wartość bilansowa zapasów	68	3 208 114	189 916	1 228	3 399 326
Wartość zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	-	111 554	-	-	-
w tym część długoterminowa	-	21 554	-	-	-

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	-	-	-	-	-

Zabezpieczenie ustanowione na zapasach dotyczy kredytów posiadanych przez Spółkę oraz udzielonej gwarancji dla ATAL Development GmbH.



Stan zapasów wg lokalizacji geograficznej przedstawia się następująco:

ZAPASY WG LOKALIZACJI GEOGRAFICZNEJ	Stan na dzień 31.12.2024				
	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Gdańsk (Trójmiasto)	-	369 924	5 196	1	375 121
Katowice	-	757 114	64 557	74	821 745
Kraków	-	351 969	12 543	49	364 561
Łódź	-	403 097	51 387	540	455 024
Warszawa	-	301 232	1 364	9	302 605
Wrocław	-	505 882	34 164	294	540 340
Poznań	68	426 340	20 705	261	447 374
Szczecin	-	92 556	-	-	92 556
<b>Wartość bilansowa zapasów</b>	<b>68</b>	<b>3 208 114</b>	<b>189 916</b>	<b>1 228</b>	<b>3 399 326</b>

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
<b>Wartość bilansowa zapasów</b>	<b>58</b>	<b>2 376 935</b>	<b>276 944</b>	<b>1 018</b>	<b>2 654 955</b>

## 11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

<b>NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	374	488
Pozostałe należności	-	83
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-	-
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>374</b>	<b>571</b>

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Aktywa finansowe (MSSF 9):</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	1 212	71
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów pozostałych	54 467	34 015
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-4 794	-3 845
Należności z tytułu dostaw i usług netto	50 885	30 241
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów	528	728
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Inne należności	-	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	528	728
<b>Należności finansowe</b>	<b>51 413</b>	<b>30 969</b>
<b>Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):</b>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	18 825	12 780
Przedpłaty i zaliczki	19 984	15 813
Rozliczenia międzyokresowe	1 291	1 046
Pozostałe należności niefinansowe	426	368
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-	-
<b>Należności niefinansowe</b>	<b>40 526</b>	<b>30 007</b>
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>91 939</b>	<b>60 976</b>

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



<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG</b>	<b>01.01.2024 31.12.2024</b>	<b>01.01.2023 31.12.2023</b>
Stan na początek okresu	3 845	994
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	1 488	2 851
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-539	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu	4 794	3 845

<b>STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW ROBÓT I USŁUG</b>	<b>Wartość brutto</b>	<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>Wartość brutto</b>	<b>Odpis aktualizujący</b>
	<b>31.12.2024</b>		<b>31.12.2023</b>	
terminowe	31 305	-	24 428	-
Przeterminowane do 3 m-cy	18 439	925	6 232	1 135
Przeterminowane od 3 do 6 m-cy	1 665	534	1 840	1 164
Przeterminowane powyżej 6 m-cy do 12 m-cy	2 443	1 648	1 272	1 166
Przeterminowane powyżej 1 roku	1 827	1 687	397	380
Razem	55 679	4 794	34 169	3 845

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).

W roku 2024 jak i w roku 2023 Spółka nie miała instrumentów pochodnych.

### 13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2024</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2023</b>
Środki pieniężne w banku i w kasie	16 898	36 775
Lokaty krótkoterminowe	-	408 566
Inne – środki na MRP	103 909	141 460
<b>Razem, w tym:</b>	<b>120 807</b>	<b>586 801</b>
-środki pieniężne w banku i w kasie, które nie są dostępne do użytku	103 969	141 526
w tym środki na MRP	103 909	141 460
w tym środki na rachunkach VAT	60	66

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY WYKAZANE W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>01.01.2024 31.12.2024</b>	<b>01.01.2023 31.12.2023</b>
Środki pieniężne w banku i w kasie	16 898	36 775
Lokaty krótkoterminowe	-	408 566
Inne – środki na MRP	103 909	141 460
<b>Razem</b>	<b>120 807</b>	<b>586 801</b>

Kwota niewykorzystanych limitów kredytów w rachunkach bieżących dostępnych dla potrzeb przyszłej działalności operacyjnej wyniosła na dzień 31 grudnia 2024 roku: 60 198 tys. zł. Kredyty obrotowe w rachunkach kredytowych na dzień 31 grudnia 2024 roku były wykorzystane w całości. Na dzień 31 grudnia 2023 roku niewykorzystane limity wyniosły odpowiednio: 91 500 tys. zł w rachunkach bieżących oraz 235 000 tys. zł w rachunkach kredytowych. Dostępne limity wykorzystania kredytów w rachunkach bieżących nie podlegają ograniczeniu.

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 31.12.2023	Przepływ			Zmiany bezgotówkowe				Stan na 31.12.2024	
		Splata	Zaciągnięcie	Nabycie kontroli	Utrata kontroli	Zmiana kursów walut	Naliczenie odsetek	Reklasyfikacja		
<b>Długoterminowe</b>										
Kredyty, pożyczki	145 000	-	100 000	-	-	-	-	-	-145 000	100 000
Obligacje	431 457	-	-	-	-	-	-	-	-431 457	-
Leasing	130 835	-	-	35 796	-	-	-	-	-21 452	145 179
<b>Krótkoterminowe</b>										
Kredyty, pożyczki	5 511	31 667	341 540	-	-	-	15 602	145 000	475 986	
Obligacje	78 186	194 946	-	-	-	-	28 721	431 457	343 418	
Leasing	3 412	5 724	-	-	-17 384	-	1 689	21 452	3 445	
Faktoring	-	17 517	20 204	-	-	-	-	-	2 687	
<b>RAZEM</b>	<b>794 401</b>	<b>249 854</b>	<b>461 744</b>	<b>35 796</b>	<b>-17 384</b>	<b>-</b>	<b>46 012</b>	<b>-</b>	<b>1 070 715</b>	

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
<b>RAZEM</b>	<b>789 800</b>	<b>497 227</b>	<b>576 457</b>	<b>18 135</b>	<b>106 562</b>	<b>-</b>	<b>13 798</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>794 401</b>

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

## 15. Kapitał podstawowy

### KAPITAŁ PODSTAWOWY

stan na dzień: 31.12.2024

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. i Fundacja Zbigniewa Juroszka FR	32 973 588	76,30%	34 473 588	77,10%
Fundusze zarządzane przez Nationale-Nederlanden PTE S.A.	3 708 523	8,58%	3 708 523	8,29%
Pozostali	6 532 499	15,12%	6 532 499	14,61%
	43 214 610	100,00%	44 714 610	100,00%

**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%

**LICZBA AKCJI SKŁADAJĄCYCH SIĘ NA KAPITAŁ PODSTAWOWY**

stan na dzień:  
31.12.2024

stan na dzień:  
31.12.2023

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	4 500 000
Razem	43 214 610	43 214 610



<b>KAPITAŁ PODSTAWOWY</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2024</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2023</b>
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	5,00	5,00
Wartość kapitału podstawowego (w złotych)	216 073 050,00	216 073 050,00

#### Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Stan posiadania akcji ATAL S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawiał się następująco:

Właścicielem 32.322.359 akcji w tym 1.500.000 akcji serii A uprzywilejowanej co do głosu) był na dn. 31 grudnia 2024 roku Juroszek Holding Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Pan Zbigniew Juroszek, Prezes Zarządu ATAL S.A.

Właścicielem 651.229 akcji była na dn. 31 grudnia 2024 roku Fundacja Zbigniewa Juroszka Fundacja Rodzinna, której fundatorem jest Pan Zbigniew Juroszek, Prezes Zarządu ATAL S.A.

Pan Mateusz Juroszek Przewodniczący Rady Nadzorczej posiadał na dzień 31 grudnia 2024 roku poprzez MJ Foundation Fundacja Rodzinna 245.515 akcji Spółki serii E oraz 9.500 akcji Spółki serii F.

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

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

**za okres: od 01.01.2024 do 31.12.2024**

	Kapitał zapasowy	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>748 216</b>	<b>44</b>	<b>22</b>	<b>748 282</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
<b>Saldo na początek okresu po korektach(po przekształceniu)</b>	<b>748 216</b>	<b>44</b>	<b>22</b>	<b>748 282</b>
Podział zysku	82 536	-	-	82 536
Połączenie spółek	-	-	-	-
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	-	-	-28	-28
Inne				
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	5	5
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>830 752</b>	<b>44</b>	<b>-1</b>	<b>830 795</b>

**za okres: od 01.01.2023 do 31.12.2023**

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

## 17. Rezerwy

**REZERWY**

**za okres: od 01.01.2024 do 31.12.2024**

	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Pozostałe rezerwy	Razem
<b>Wartość na początek okresu, w tym:</b>	<b>15 615</b>	<b>5 287</b>	<b>20 902</b>
Krótkoterminowe na początek okresu	5 632	4 640	10 272
Długoterminowe na początek okresu	9 983	647	10 630
<b>Zwiększenia</b>	<b>6 964</b>	<b>2 084</b>	<b>9 048</b>
Utworzone w okresie i zwiększenie istniejących	6 964	2 084	9 048
<b>Zmniejszenia</b>	<b>4 058</b>	<b>528</b>	<b>4 586</b>
Wykorzystane w ciągu roku	4 058	210	4 268
Rozwiązane ale niewykorzystane	-	318	318
<b>Wartość na koniec okresu w tym:</b>	<b>18 521</b>	<b>6 843</b>	<b>25 364</b>
Krótkoterminowe na koniec okresu	4 388	6 334	10 722
Długoterminowe na koniec okresu	14 133	509	14 642

**REZERWY****za okres: od 01.01.2023 do 31.12.2023**

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

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: 31.12.2024

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	2025-05-31	37 500	zł	10 220	10 220	10 220	-
ING Bank Śląski S.A. (2)	WIBOR 1M + MARŻA	2025-12-11	34 000	zł	6 817	6 817	6 817	-
ING Bank Śląski S.A. (3)	WIBOR 1M + MARŻA	2025-12-17	20 000	zł	20 000	19 868	19 868	-
mBank S.A. (4)	WIBOR 1M + MARŻA	2025-07-18	20 000	zł	14 265	14 265	14 265	-
mBank S.A. (5)	WIBOR 1M + MARŻA	2025-05-30	100 000	zł	100 000	99 830	99 830	-
Bank Millennium S.A. (6)	WIBOR 1M + MARŻA	2025-10-29	15 000	zł	15 081	15 081	15 081	-
Juroszek Holding Sp. z o.o. (7)	WIBOR 3M + MARŻA	2025-07-02	40 000	zł	40 000	41 583	41 583	-
Juroszek Holding Sp. z o.o. (8)	WIBOR 3M + MARŻA	2025-07-02	60 000	zł	60 000	62 374	62 374	-
Juroszek Holding Sp. z o.o. (9)	WIBOR 3M + MARŻA	2025-09-05	200 000	zł	200 000	205 658	205 658	-
Juroszek Holding Sp. z o.o. (10)	WIBOR 3M + MARŻA	2026-12-15	100 000	zł	100 000	100 290	290	100 000
<b>Razem</b>					<b>566 383</b>	<b>575 986</b>	<b>475 986</b>	<b>100 000</b>



**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
<b>Razem</b>					<b>145 000</b>	<b>150 511</b>	<b>5 511</b>	<b>145 000</b>

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

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

- (1) Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki, którego zabezpieczenie stanowi:
  - 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/00375212/2 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 na dzień bilansowy stanowiło:
  - Kaucje w łącznej wysokości 10,0 mln zł.
  - Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. poręczony przez Pana Zbigniewa Juroszek wraz z deklaracją wekslową.
  - Hipoteka umowna do kwoty 8,7 mln zł na nieruchomości ZJ-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 ZJ-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, którego zabezpieczenie stanowi :
  - 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 zaciągnięty w mBank S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki, którego zabezpieczenie stanowi:
  - Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
- (6) Kredyt rewolwingowy 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.
  - Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 15,0 mln zł na nieruchomościach położonych w Chorzowie obj. KW nr KA1C/00051384/1, KA1C/00051256/5, KA1C/00051386/5, KA1C/00051387/2,
- (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 06.09.2023 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
- (10) Pożyczka z dnia 16.12.2024 roku zaciągnięta do maksymalnej kwoty limitu 100 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: 15.12.2026 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 opisom amortyzacyjnym:

	Wartość bilansowa prawa do użytkowania	Umorzenie prawa do użytkowania	Wartość bilansowa prawa do użytkowania	Umorzenie prawa do użytkowania
	31.12.2024	od 01.01 do 31.12.2024	31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2023
Grunty	-	-	-	-
Budynki i budowle	7 565	1 384	10 096	1 530
Środki transportu	3 564	1 091	2 473	739
<b>Rzeczowe aktywa trwałe RAZEM</b>	<b>11 129</b>	<b>2 475</b>	<b>12 569</b>	<b>2 269</b>
Zapasy	126 659	2 079	111 566	3 647
Nieruchomości inwestycyjne	7 318	-	7 318	-
<b>RAZEM</b>	<b>145 106</b>	<b>4 554</b>	<b>131 453</b>	<b>5 916</b>

Do najistotniejszych umów leasingu w trakcie realizacji w 2024 roku należy prawo użytkowania wieczystego gruntów, na których prowadzone są projekty deweloperskie o wartości bilansowej prawa 126 659 tys. zł na dzień bilansowy (na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość bilansowa wynosiła 111 566 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 możliwość sprzedania aktywów bazowych, są one sprzedawane wraz ze zbywanymi lokalami.

Drugim istotnym rodzajem umów leasingu jest najem powierzchni biurowych o wartości bilansowej prawa do użytkowania 7 565 tys. zł na dzień bilansowy (na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość bilansowa wynosiła 10 096 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 2024 roku Spółka nie zawarła nowych umów leasingu najmu powierzchni biurowych.

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:**

<b>Stan na 31.12.2024</b>	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Opłaty leasingowe	6 579	15 342	254 022	275 943
Koszty finansowe (-)	-3 134	-5 448	-118 737	-127 319
<b>Wartość bieżąca</b>	<b>3 445</b>	<b>9 894</b>	<b>135 285</b>	<b>148 624</b>

<b>Stan na 31.12.2023</b>	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
<b>Wartość bieżąca</b>	<b>3 412</b>	<b>10 604</b>	<b>120 231</b>	<b>134 247</b>

Spółka nie ujmuje zobowiązań z tytułu leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w odniesieniu do których bazy 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:

	<b>01.01.2024 do 31.12.2024</b>	<b>01.01.2023 do 31.12.2023</b>
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	6 705	6 703
Splata odsetek	1 859	3 066
Leasing krótkoterminowy	-	-
Leasing aktywów o niskiej wartości	-	-
Zmienne opłaty leasingowe nieujęte w zobowiązaniach z tyt.leasingu	-	-
Inne wydatki	-	-
<b>Razem wydatki</b>	<b>8 564</b>	<b>9 769</b>

W 2024 roku nie wystąpiły dochody z tytułu subleasingu aktywów z tytułu prawa do użytkowania.



## 20. Pozostałe zobowiązania finansowe

Pozostałe zobowiązania finansowe przedstawiają się następująco:

<b>Długoterminowe</b>	<b>Termin realizacji</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2024</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2023</b>
Obligacje seria BA(1)	2025-05-15	-	79 704
Obligacje seria AT	2025-06-25	-	92 700
Obligacje seria BB(2)	2025-10-27	-	259 053
<b>Razem</b>		<b>-</b>	<b>431 457</b>

<b>Krótkoterminowe</b>	<b>Termin realizacji</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2024</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2023</b>
Obligacje seria AZ	2024-05-15	-	70 533
Obligacje seria AT	2024-06-25	-	3 612
Obligacje seria BA(1)	2025-05-15	80 660	762
Obligacje seria BB(2)	2025-10-27	262 758	3 279
<b>Razem</b>		<b>343 418</b>	<b>78 186</b>

- (1) 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
- (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

## 21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2024</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2023</b>
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Kaucje otrzymane	22 009	19 119
Inne zobowiązania finansowe	-	-
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>22 009</b>	<b>19 119</b>



<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2024</b>	<b>stan na dzień: 31.12.2023</b>
<b>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług dla jednostek powiązanych	108 216	48 509
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług dla jednostek pozostałych	151 397	110 731
Inne zobowiązania finansowe	-	-
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>259 613</b>	<b>159 240</b>
<b>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</b>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	-	-
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
Zaliczki otrzymane na usługi	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	675	536
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	<b>675</b>	<b>536</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>260 288</b>	<b>59 776</b>

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

	<b>stan na dzień: 31.12.2024</b>		
	Wartość bilansowa na początek okresu	Wartość nominalna na koniec okresu	Wartość bilansowa na koniec okresu
Razem	724 942	705 612	659 725
- w tym część długoterminowa	131 450	495 190	449 303
- w tym część krótkoterminowa	593 492	210 422	210 422

### ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZALICZEK

	<b>stan na dzień: 31.12.2023</b>		
	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

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

#### PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW

Działalność kontynuowana			
	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023	
Przychody ze sprzedaży produktów	1 426 354		1 474 822
Przychody ze sprzedaży usług	22 609		22 266
Przychody ze sprzedaży towarów	1 251		2 765
RAZEM	1 450 214		1 499 853

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 01.01.2024-31.12.2024

Kategoria (region)	Segment Działalność deweloperska	Segment Działalność - usługi najmu	Ogółem
Cieszyn	348	568	916
Gdańsk (Trójmiasto)	299 434	1 577	301 011
Katowice	225 341	54	225 395
Kraków	183 949	1 571	185 520
Łódź	192 878	-	192 878
Warszawa	76 254	16	76 270
Wrocław	279 266	7 398	286 664
Poznań	181 146	167	181 313
Szczecin	67	180	247
RAZEM	1 438 683	11 531	1 450 214

**PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY WG  
KATEGORII I ICH PRZYPIISANIE 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

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 2024 przedstawia się następująco:

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Aktywa</b>		
- środki na rachunkach MRP	103 909	141 460
<b>Zobowiązania</b>		
- otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna)	705 612	740 875
• z tego odniesione w przychód roku następnego (2024)	n/d	n/d

Po podpisaniu umowy deweloperskiej klient dokonuje wpłat na wezwanie dewelopera zasadniczo 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 zwalniane 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 2024 roku umów deweloperskich i przedwstępnych oraz jej szacunkowe rozliczenie w przyszłych okresach.

<b>RAZEM wartość netto umów podpisanych do dnia 31.12.2024 - pozostałych do rozliczenia w latach następnych - w tym do rozliczenia:</b>	<b>1 580 911</b>
w roku 2025	695 828
w latach 2026-2027	885 083

W Spółce nie wystąpiły istotne zmiany w aktywach i zobowiązaniach z tytułu umów w roku 2024.

W Spółce nie występują rozliczenia międzyokresowe dotyczące przychodów.

## 24. Koszty rodzajowe

KOSZTY RODZAJOWE	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Amortyzacja środków trwałych	3 185	2 850
Amortyzacja wartości niematerialnych	1 086	613
Koszty świadczeń pracowniczych	45 155	34 507
Zużycie surowców i materiałów	114 460	108 337
Koszty usług obcych	1 275 898	949 042
Koszty podatków i opłat	13 307	12 250
Pozostałe koszty	10 388	8 243
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	-319 074	-11 706
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-
Wartość sprzedanych towarów	819	2 292
<b>RAZEM</b>	<b>1 145 224</b>	<b>1 106 428</b>
Koszty sprzedaży	22 930	18 477
Koszty ogólnego zarządu	35 788	26 717
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 086 506	1 061 234
<b>RAZEM</b>	<b>1 145 224</b>	<b>1 106 428</b>

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Koszty wynagrodzeń	34 833	28 263
Koszty ubezpieczeń społecznych	6 613	5 371
Inne świadczenia	1 147	873
Pozostałe	2 562	-
<b>RAZEM</b>	<b>45 155</b>	<b>34 507</b>

## 25. Pozostałe przychody i koszty

<b>POZOSTAŁE PRZYCHODY</b>	<b>01.01.2024 31.12.2024</b>	<b>01.01.2023 31.12.2023</b>
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	191
Odwrocenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości należności	555	25
Odwrocenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości zapasów	-	-
Odpisanie przedawnionych zobowiązań	221	19
Rozwiązanie innych rezerw	318	1 454
Otrzymane darowizny kary odszkodowania	1 557	1 478
Otrzymane kwoty z wykonawstwa zastępczego	792	1 048
Otrzymane dofinansowanie COVID	-	-
Przeszacowanie wartości nieruchomości	2 526	795
Sprzedaż infrastruktury	4 649	2 613
Zwrot kosztów sądowych	44	16
Zwrot z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	141	325
Pozostałe	256	92
<b>RAZEM</b>	<b>11 059</b>	<b>8 056</b>

<b>POZOSTAŁE KOSZTY</b>	<b>01.01.2024 31.12.2024</b>	<b>01.01.2023 31.12.2023</b>
Strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	19	-
Strata na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości należności	1 635	2 915
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości zapasów	-	-
Przeszacowanie wartości nieruchomości	297	917
Rezerwy na koszty	2 294	1 264
Koszty postępowania sądowego	28	352
Szkody i odszkodowania, kary	1 497	1 056
Rozliczenie leasingu	1 146	-
Darowizny	17	17
Pozostałe	470	154
<b>RAZEM</b>	<b>7 403</b>	<b>6 675</b>

## 26. Przychody i koszty finansowe

<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>01.01.2024 31.12.2024</b>	<b>01.01.2023 31.12.2023</b>
Przychody z tytułu odsetek	12 768	11 327
Naliczone odsetki od należności	759	194
Naliczone odsetki od aktywów finansowych	-	87
Zwrot wniesionych dopłat	-	-
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	29 955	6 632
Zakończenie leasingu	1 377	486
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	11 096
Dochód ze zbycia aktywów finansowych	-	-
Pozostałe	-	10
Tantiemy	-	-
Dywidendy	-	4 045
<b>RAZEM</b>	<b>44 859</b>	<b>33 877</b>

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>01.01.2024 31.12.2024</b>	<b>01.01.2023 31.12.2023</b>
Koszty odsetek, w tym dotyczące:	9 049	6 412
kredytów bankowych	8 788	4 184
pożyczek	-	-
obligacji	-	26
aktywów finansowych	-	1 892
innych zobowiązań	261	310
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	965	596
Straty z tytułu różnic kursowych	72	-
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	-	-
Pozostałe	-	10
<b>RAZEM</b>	<b>10 086</b>	<b>7 018</b>

## 27. Podatek dochodowy

<b>GŁÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>	<b>01.01.2024 31.12.2024</b>	<b>01.01.2023 31.12.2023</b>
Bieżący podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	100 497	60 469
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	100 420	60 469
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	77	-
Odroczony podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	-34 900	19 373
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące powstania i odwracania się różnic przejściowych	-34 900	19 373
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat, w tym:	65 597	79 842
- przypisane działalności kontynuowanej	65 597	79 842
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	5	9
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące zysków i strat aktuarialnych z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	5	9
<b>Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>65 602</b>	<b>79 851</b>
<b>GŁÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W ZESTAWIENIU ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>01.01.2024 31.12.2024</b>	<b>01.01.2023 31.12.2023</b>
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Odroczony podatek dochodowy	5	9
- aktualizacja wyceny aktywów	5	9
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym	5	9
<b>UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO PRZED OPODATKOWANIEM Z PODATKIEM DOCHODOWYM WYKAZANYM W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>01.01.2024 31.12.2024</b>	<b>01.01.2023 31.12.2023</b>
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej	343 419	421 665
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności spółek osobowych	-	-
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej stanowiący podstawę rozliczenia podatku dochodowego	343 419	421 665
Stawka podatkowa (w%)	19%	19%
Obciążenie podatkowe według zastosowanej stawki podatkowej	65 249	80 116
Zmiana zasad opodatkowania	-	-
Podatki bieżące nie rozliczone w latach ubiegłych	77	-
Podatki odroczone nie utworzone w latach ubiegłych	79	123
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	192	-397
<b>Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>65 597</b>	<b>79 842</b>
<b>Efektywna stawka podatkowa</b>	<b>19,08%</b>	<b>18,93%</b>

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Powstałe w wyniku połączenia spółek		Pozostałe całkowite dochody	
	stan na dzień: 31.12.2024	stan na dzień: 31.12.2023	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>								
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	6 368	5 944	424	-24	-	-	-	-
Różnica w wycenie projektów deweloperskich	32 472	70 533	-38 061	19 945	-	-	-	-
Różnica dotycząca wartości niematerialnych i prawnych	1 245	1 245	-	-	-	-	-	-
Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji	6 498	1 317	5 181	707	-	-	-	-
Różnice kursowe	129	127	2	127	-	-	-	-
Pożyczki udzielone	-	-	-	-32	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania	27 135	24 893	2 242	-17 821	-	-	-	-
Pozostałe	100	-	100	-	-	-	-	-
<b>Rezerwa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>73 947</b>	<b>104 059</b>	<b>-30 112</b>	<b>2 902</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Powstałe w wyniku połączenia spółek		Pozostałe całkowite dochody	
	stan na dzień: 31.12.2024	stan na dzień: 31.12.2023	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>								
Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące należności	911	731	180	542	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	4 558	3 724	834	-62	-	-	-	-
Rezerwy na koszty	4 722	3 848	874	543	-	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	815	282	528	27	-	-	5	9
Różnice kursowe	-	-	-	-118	-	-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	27 762	25 168	2 594	-17 612	-	-	-	-
Pozostałe	-	222	-222	209	-	-	-	-
<b>Aktywa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>38 768</b>	<b>33 975</b>	<b>4 788</b>	<b>-16 471</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 28. Zysk przypadający na jedną akcję

### Zysk netto (podstawowy)

Wyszczególnienie	01.01.2024 31.12.2024		01.01.2023 31.12.2023	
	Działalność kontynuowana		Działalność kontynuowana	
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy Akcjonariuszy zwykłych	277 822		341 823	

### Średnia ważona liczba akcji zwykłych

w tysiącach akcji	01.01.2024 31.12.2024		01.01.2023 31.12.2023	
	Średnioważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	43 215		40 502

Zysk netto podstawowy na 1 akcję	01.01.2024 31.12.2024		01.01.2023 31.12.2023	
	na działalności kontynuowanej i zaniechanej	6,43		8,44
na działalności kontynuowanej	6,43		8,44	

### Zysk netto (rozwodniony)

	01.01.2024 31.12.2024		01.01.2023 31.12.2023	
	Działalność kontynuowana		Działalność kontynuowana	
Zysk/strata netto Akcjonariuszy zwykłych (rozwodniony)	277 822		341 823	

### Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

w tysiącach akcji	01.01.2024 31.12.2024		01.01.2023 31.12.2023	
	Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu (rozwodniona)	43 215		40 502

Zysk netto rozwodniony na 1 akcję	01.01.2024 31.12.2024		01.01.2023 31.12.2023	
	na działalności kontynuowanej i zaniechanej	6,43		8,44
na działalności kontynuowanej	6,43		8,44	

## 29. Dywidendy

Uchwałą nr 7 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy ATAL S.A. z dn. 20 czerwca 2024 roku w przedmiocie: podziału zysku netto ATAL S.A. za rok 2023 przeznaczono na dywidendę kwotę 259.287.660,00 zł, tj. 6,00 zł na jedną akcję. Dzień dywidendy ustalono na dzień 27 czerwca 2024 roku, a termin wypłaty dywidendy ustalono na dzień 3 lipca 2024 roku. Wypłata dywidendy nastąpiła w dniu wyznaczonym Uchwałą.

## 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
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2024</b>			
Przychody ze sprzedaży segmentu sprawozdawczego razem	1 438 683	11 531	1 450 214
w tym:			
- przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	1 438 683	11 531	1 450 214
- przychody uzyskiwane z tytułu transakcji z innymi segmentami operacyjnymi tej samej jednostki			
<b>Zysk/strata z działalności operacyjnej segmentu sprawozdawczego</b>	<b>303 042</b>	<b>5 604</b>	<b>308 646</b>
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2024</b>			
Aktywa segmentu sprawozdawczego	3 733 704	75 754	3 809 458
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	2 113 477	9 918	2 123 395



**SEGMENTY OPERACYJNE**

**Działalność kontynuowana**

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

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**

	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Produkty		
- Mieszkania	1 426 354	1 474 822
- Pozostałe		
<b>Przychody ze sprzedaży produktów</b>	<b>1 426 354</b>	<b>1 474 822</b>
Usługi		
- Najem nieruchomości komercyjnych	11 531	14 235
- Pozostałe	11 078	8 031
<b>Przychody ze sprzedaży usług</b>	<b>22 609</b>	<b>22 266</b>
Towary i materiały		
- Grunty i mieszkania		
- pozostałe	1 251	2 765
<b>Przychody ze sprzedaży towarów</b>	<b>1 251</b>	<b>2 765</b>
<b>RAZEM</b>	<b>1 450 214</b>	<b>1 499 853</b>

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:

	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
<b>Wynik operacyjny segmentów</b>	<b>308 646</b>	<b>394 806</b>
Korekty:	-	-
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	-	-
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	-	-
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	-	-
Korekty razem	-	-
<b>Zysk/strata z działalności operacyjnej</b>	<b>308 646</b>	<b>394 806</b>
Przychody finansowe	44 859	33 877
Koszty finansowe (-)	10 086	7 018
Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-
<b>Zysk/strata przed opodatkowaniem</b>	<b>343 419</b>	<b>421 665</b>

### 31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

#### TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Strony transakcji	01.01.2024 31.12.2024		stan na dzień: 31.12.2024	
	Sprzedaż do:	Zakupy od:	Należności	Zobowiązania
Jednostki dominującej	78	1 251	3	413 593
Jednostki zależnej	1 275	201 119	1 212	108 216
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	550	1	-	1
Pozostałe podmioty z udziałem kluczowych członków kierownictwa	49	1 853	2	4 482
<b>Razem</b>	<b>1 952</b>	<b>204 224</b>	<b>1 217</b>	<b>526 292</b>

#### TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Strony transakcji	01.01.2023 31.12.2023		stan na dzień: 31.12.2023	
	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	-	-
<b>Razem</b>	<b>893</b>	<b>133 925</b>	<b>76</b>	<b>299 375</b>

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.

Pomiędzy podmiotami powiązаныmi występują następujące rodzaje transakcji:

- usługowe prowadzenie ksiąg, usługi administracyjne, usługi wynajmu majątku oraz usługi wynajmu powierzchni na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej świadczone przez 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., które nie spełniają warunków objęcia konsolidacją. Są to transakcje dotyczące wynajmu pomieszczeń, usługowego prowadzenia ksiąg, sprzedaży produktów.

W dniu 16 grudnia 2024r. Spółka zaciągnęła pożyczkę do maksymalnej kwoty limitu 100 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: 15.12.2026r.

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

<b>WYNAGRODZENIA KLUCZOWYCH CZŁONKÓW KADRY KIEROWNICZEJ</b>	<b>01.01.2024 31.12.2024</b>	<b>01.01.2023 31.12.2023</b>
<b>Wynagrodzenia Zarządu</b>	<b>751</b>	<b>661</b>
- Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu	364	245
- Mateusz Bromboszcz – Wiceprezes Zarządu	29	29
- Angelika Kliś – Członek Zarządu	30	60
- Urszula Juroszek – Członek Zarządu	156	156
- Andrzej Biedronka-Tetla – Członek Zarządu	172	171
<b>Wynagrodzenia Rady Nadzorczej</b>	<b>146</b>	<b>144</b>
- Mateusz Juroszek	31	30
- Krzysztof Ciołek	11	24
- Wiesław Smaza	30	30
- Elżbieta Spyra	31	30
- Dawid Prysak	30	30
- Maciej Fijak	13	0

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.

### 32. Świadczenia pracownicze

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	stan na dzień: 31.12.2024	stan na dzień: 31.12.2023	stan na dzień: 31.12.2024	stan na dzień: 31.12.2023
Świadczenia pracownicze:				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 385	1 949	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	2 408	1 899	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 433	1 265	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	50	28	238	187
<b>Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>6 276</b>	<b>5 141</b>	<b>238</b>	<b>187</b>

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

	stan na dzień: 31.12.2024	stan na dzień: 31.12.2023
Stopa dyskontowa	5,80%	5,10%
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 aktuariusz.

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: 31.12.2024

	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie w procentach	Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>172 220</b>		<b>14 604</b>
Środki pieniężne	120 807	10%	9 463
Pożyczki udzielone	-	10%	-
Pozostałe aktywa finansowe	51 413	10%	5 141
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>1 070 715</b>		<b>57 389</b>
Kredyty bankowe i pożyczki	575 986	10%	6 792
Zobowiązania z tytułu leasingu	148 624	10%	13 491
Obligacje	343 418	10%	37 106
Faktoring	2 687	10%	-

#### 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 + / -
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>617 853</b>		<b>13 497</b>
Środki pieniężne	586 801	10%	10 388
Pożyczki udzielone	-	10%	4
Pozostałe aktywa finansowe	31 052	10%	3 105
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>794 401</b>		<b>61 999</b>
Kredyty bankowe i pożyczki	150 511	10%	753
Zobowiązania z tytułu leasingu	134 247	10%	21 799
Obligacje	509 643	10%	39 447
Faktoring	-	10%	-

### 33.2. Ryzyko walutowe

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań finansowych, ani nie lokowała środków w walutach obcych. Pozostałe instrumenty finansowe obciążone ryzykiem walutowym dotyczą należności i zobowiązań w związku z nielicznymi transakcjami w walucie obcej oraz środków na rachunkach bankowych. Ryzyko walutowe dla tych instrumentów finansowych jest nieistotne.

#### INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO WALUTOWE - ANALIZA WRAŻLIWOŚCI

stan na dzień: 31.12.2024

	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie kursu w procentach	Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -
<b>Aktywa finansowe</b>			<b>35</b>
Środki pieniężne w EUR	122	10%	27
Środki pieniężne w USD	62	10%	8
Środki pieniężne w CHF	-	10%	-
<b>Zobowiązania finansowe</b>	-		-
Pożyczka w EUR	-	10%	-

#### 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 + / -
<b>Aktywa finansowe</b>			<b>25</b>
Środki pieniężne w EUR	235	10%	24
Środki pieniężne w USD	6	10%	1
Środki pieniężne w CHF	-	10%	-
<b>Zobowiązania finansowe</b>	-		-
Pożyczka w EUR	-	10%	-

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 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 2024 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 50.885 tys. zł w tym 26.393 tys. zł to należności z tytułu zaliczek na zakup gruntów oraz 33.431 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 30.241 tys. zł w tym 22.032 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	
<b>Stan na 31.12.2024</b>						
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	110 050	56 031	-	-	-	166 081
Pożyczki	9 905	300 000	100 000	-	-	409 905
Dłużne papiery wartościowe	83 418	260 000	-	-	-	343 418
Leasing	3 297	3 371	8 831	7 423	255 496	278 418
Faktoring	2 687					2 687
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania	320 497	167 896	508 517	13 066	209	1 010 185
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>486 055</b>	<b>831 097</b>	<b>617 348</b>	<b>20 489</b>	<b>255 705</b>	<b>2 210 694</b>
<b>Stan na 31.12.2023</b>						
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 finansowy	2 527	2 684	13 146	12 970	162 873	194 200
Faktoring	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania	525 601	240 535	162 613	6 627	1 009	936 385
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>611 865</b>	<b>243 219</b>	<b>752 216</b>	<b>19 597</b>	<b>163 882</b>	<b>1 790 779</b>

### 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: 31.12.2024	stan na dzień: 31.12.2023	stan na dzień: 31.12.2024	stan na dzień: 31.12.2023
<b>Aktywa finansowe</b>		<b>172 220</b>	<b>617 853</b>	<b>172 220</b>	<b>617 853</b>
Środki pieniężne	AZK	120 807	586 801	120 807	586 801
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	51 413	31 052	51 413	31 052
Pożyczki udzielone	AZK	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	AWGW-O	-	-	-	-
<b>Zobowiązania finansowe</b>		<b>2 012 064</b>	<b>1 697 742</b>	<b>2 012 064</b>	<b>1 697 742</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	941 349	903 301	941 349	903 301
Kredyty bankowe i pożyczki	ZZK	575 986	150 551	575 986	150 551
Obligacje	ZZK	343 418	509 643	343 418	509 643
Pozostałe zobowiązania finansowe	ZZK	2 687	-	2 687	-
Leasing	ZZK	148 624	134 247	148 624	134 247

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

za okres: od 01.01.2024 do 31.12.2024

	Kategoria zgodnie z: MSSF 9	Przychody/ (-)koszty	Zyski/ (-)straty z tytułu różnic kursowych	Rozwiązanie/ (-)utworzenie odpisów aktualizujących
<b>Aktywa finansowe</b>		<b>13 279</b>	<b>-</b>	<b>-949</b>
Środki pieniężne	AZK	12 974	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	305	-	-949
Pożyczki udzielone	AZK	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	AWGW-O	-	-	-
<b>Zobowiązania finansowe</b>		<b>19 990</b>	<b>-75</b>	<b>-</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	28 095	-95	-
Kredyty bankowe	ZZK	-8 329	-	-
Pożyczki otrzymane	ZZK	-	-	-
Obligacje	ZZK	-	-	-
Leasing	ZZK	224	20	-

**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
<b>Aktywa finansowe</b>		<b>11 036</b>	<b>1 945</b>	<b>-2 889</b>
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	-	-
<b>Zobowiązania finansowe</b>		<b>290</b>	<b>9 162</b>	<b>-</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	4 243	4	-
Kredyty bankowe	ZZK	-4 184	-	-
Pożyczki otrzymane	ZZK	-	9 151	-
Obligacje	ZZK	-26	-	-
Leasing	ZZK	257	7	-

### 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 15.03.2024r. wykreślona 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.
- 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 wierzycelności 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 wierzycelności 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 27.05.2024 roku obniżono kwotę kredytu do 10 mln PLN oraz obniżono kwotę wpisu hipotecznego do 15 mln PLN.

Zobowiązania warunkowe nie występują.

### 35. Wynagrodzenia biegłego rewidenta

Firmą audytorską dokonującą badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej za rok 2024 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 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku i sporządzenia raportu z przeglądu wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku wyniosło 51tys. zł.

Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 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 2024 roku wyniosło 75 tys. zł.

Wynagrodzenie za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku i sporządzenia raportu z przeglądu wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku wyniosło 26 tys. zł.

Wynagrodzenie za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 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 2024 roku wyniosło 35 tys. zł.

Wynagrodzenie za ocenę sprawozdania o wynagrodzeniach za rok 2024 w zakresie zamieszczenia w nim informacji wymaganych na podstawie odpowiednich przepisów i sporządzenia raportu z oceny wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku wyniesie 8 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 nocie nr 18.

Spółka nie podlega zewnętrznym wymogom kapitałowym.

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

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Kapitał:</b>		
Kapitał własny	1 685 476	1 663 058
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)	-	-
<b>Kapitał</b>	<b>1 685 476</b>	<b>1 663 058</b>
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	1 685 476	1 663 058
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	922 091	660 154
Leasing	148 624	134 247
Źródła finansowania ogółem	2 756 191	2 457 459
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,61	0,68
<b>EBITDA</b>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	308 646	394 806
Amortyzacja	4 271	3 463
<b>EBITDA</b>	<b>312 917</b>	<b>398 269</b>
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	922 091	660 154
Leasing	148 624	134 247
Dług	1 070 715	794 401
<b>Wskaźnik długu do EBITDA</b>	<b>3,42</b>	<b>1,99</b>

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 cenę transakcyjną 28,1 mln zł oraz grunt wraz z poniesionymi już nakładami na rozpoczęte przedsięwzięcie na kwotę 23,3 mln zł.
- 2) W dniu 17 lutego 2025 roku ATAL S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii BC o łącznej wartości nominalnej 130 mln zł. Termin wykupu ustalono na dzień 17.02.2027r., oprocentowanie WIBOR 6M plus marża 1,40 pp pa, bez zabezpieczeń. Obligacje wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW S.A.
- 3) W dniu 14 stycznia 2025 roku Spółka zaciągnęła pożyczkę do maksymalnej kwoty limitu 100 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: 13.01.2027r.
- 4) W dniu 8 stycznia 2025 roku ATAL S.A. otrzymała zawiadomienie od Juroszek Holding Sp. z o.o. o nabyciu w dniu 03.01.2025r. 163.264 sztuk akcji ATAL S.A.

- 5) W dniu 14 lutego 2025 roku ATAL S.A. otrzymała zawiadomienie od Juroszek Holding Sp. z o.o. o nabyciu w dniu 12.02.2025r. 20.000 sztuk akcji ATAL S.A.

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

Akcjonariusze	Liczba akcji	Udział w kapitale (%)	Liczba głosów	Udział w głosach na WZA (%)
Juroszek Holding Sp. z o.o. I Fundacja Zbigniewa Juroszka Fundacja Rodzinna*	33 156 852	76,73%	34 656 852	77,51%
Fundusze Zarządzane przez Nationale-Nederlanden PTE S.A.	3 708 523	8,58%	3 708 523	8,29%
Pozostali akcjonariusze	6 349 235	14,69%	6 349 235	14,20%
<b>Ogółem:</b>	<b>43 214 610</b>	<b>100%</b>	<b>44 714 610</b>	<b>100%</b>

\*Juroszek Holding Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Pan Zbigniew Juroszek, założyciel i Prezes ATAL S.A.

i Fundacja Zbigniewa Juroszka FR w której fundatorem jest Pan Zbigniew Juroszek

- 6) W dniu 3 stycznia 2025 roku Spółka ATAL S.A. wypłaciła terminowo odsetki od pożyczki zaciągniętej od jednostki dominującej Juroszek Holding Sp. z o.o. w wysokości 1,6 mln zł
- 7) W dniu 7 stycznia 2025 roku Spółka ATAL S.A. wypłaciła terminowo odsetki od pożyczki zaciągniętej od jednostki dominującej Juroszek Holding Sp. z o.o. w wysokości 5,6 mln zł
- 8) W dniu 7 stycznia 2025 roku Spółka ATAL S.A. wypłaciła terminowo odsetki od pożyczki zaciągniętej od jednostki dominującej Juroszek Holding Sp. z o.o. w wysokości 290 tys zł
- 9) W dniu 7 stycznia 2025 roku Spółka ATAL S.A. wypłaciła terminowo odsetki od pożyczki zaciągniętej od jednostki dominującej Juroszek Holding Sp. z o.o. w wysokości 2,4 mln zł

### 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: 31.12.2024 4,273 zł/EUR, 31.12.2023 4,3480 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 – 31.12.2024 4,3042 zł/EUR, 01.01 – 31.12.2023 4,5284 zł/EUR





### 39. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 19 marca 2025 roku.

Cieszyn, 19 marca 2025 roku

---

**Zbigniew Juroszek**  
Prezes Zarządu

---

**Mateusz Bromboszcz**  
Wiceprezes Zarządu

---

**Andrzej Biedronka-Tetla**  
Członek Zarządu  
ds. Finansowych

---

**Urszula Juroszek**  
Członek Zarządu  
ds. Kadrowo-Płacowych

---

**Aleksandra Michalska**  
Główny Księgowy

---