



Sprawozdanie finansowe ATAL S.A.

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 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	36
5. Nieruchomości inwestycyjne	38
6. Wartości niematerialne.....	39
7. Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy i wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania	40
8. Połączenia jednostek gospodarczych	41
9. Pożyczki udzielone	41
10. Zapasy	42
11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	44
12. Pochodne instrumenty finansowe	45
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	46
14. Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej.....	47
15. Kapitał podstawowy	49
16. Kapitały rezerwowe, zapasowe, kapitały rezerwowe z aktualizacji wyceny	51
17. Rezerwy	52
18. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	54
19. Leasing	58
20. Pozostałe zobowiązania finansowe	60
21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	61
22. Otrzymane zaliczki na dostawy	61
23. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	62
24. Koszty rodzajowe	65

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 powiązanymi	74
32.	Świadczenia pracownicze.....	76
33.	Instrumenty finansowe	77
33.1.	Ryzyko stopy procentowej	77
33.2.	Ryzyko walutowe	78
33.3.	Ryzyko kredytowe	79
33.4.	Ryzyko związane z płynnością	80
33.5.	Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych	81
34.	Umowy gwarancji finansowej oraz zobowiązania warunkowe.....	83
35.	Wynagrodzenia biegłego rewidenta	84
36.	Zarządzanie kapitałem	84
37.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	85
38.	Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	86
39.	Zatwierdzenie do publikacji	87

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	stan na dzień: 31.12.2025	stan na dzień: 31.12.2024
Aktywa trwałe		206 278	197 386
Rzeczowe aktywa trwałe	4	14 060	14 697
Nieruchomości inwestycyjne	5	77 172	75 455
Wartości niematerialne	6,7	64 747	65 402
Udziały w spółkach zależnych		2 695	2 690
Długoterminowe pożyczki	9	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	11	6 236	374
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27	41 368	38 768
Aktywa obrotowe		4 741 605	3 612 072
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia Zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania Właścicielom		4 741 605	3 612 072
Zapasy	10	4 472 292	3 399 326
Należności z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne należności krótkoterminowe	11	126 154	91 939
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone	9	-	-
Pozostałe aktywa finansowe		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	143 159	120 807
- w tym środki na rachunkach powierniczych		141 546	103 909
AKTYWA RAZEM		4 947 883	3 809 458

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

PASYWA	Nota	stan na dzień: 31.12.2025	stan na dzień: 31.12.2024
Kapitał własny		1 669 469	1 685 476
Kapitał podstawowy	15	216 303	216 073
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		333 476	333 476
Kapitały rezerwowe i zapasowe	16	870 719	830 795
Kapitał z tytułu płatności w formie akcji		3 029	2 562
Zyski zatrzymane		245 942	302 570
ZOBOWIĄZANIA		3 278 414	2 123 982
Zobowiązania długoterminowe		1 497 873	805 318
Rezerwy długoterminowe		15 631	14 880
Rezerwy	17	15 352	14 642
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	279	238
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27	109 165	73 947
Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	18	771 577	100 000
Leasing	19	115 325	145 179
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	20	428 343	-
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	21	30 424	22 009
Otrzymane zaliczki na dostawy	22	27 408	449 303
Zobowiązania krótkoterminowe		1 780 541	1 318 664
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży		1 780 541	1 318 665
Rezerwy bieżące		12 576	12 205
Inne rezerwy	17	10 569	10 722
Rezerwy bieżące z tytułu świadczeń pracowniczych	32	2 007	1 483
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	32	5 503	4 793
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	18	728 572	475 986
Leasing krótkoterminowy	19	3 478	3 445
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	20	13 625	346 105
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne zobowiązania krótkoterminowe	21	310 760	260 288
Otrzymane zaliczki na dostawy	22	705 644	210 422
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		383	5 420
PASYWA RAZEM		4 947 883	3 809 458

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY	Nota	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	23	1 263 267	1 450 214
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	24	903 432	1 086 506
Zysk/strata brutto ze sprzedaży		359 835	363 708
Koszty sprzedaży	24	28 132	22 930
Koszty ogólnego zarządu		34 941	35 788
Pozostałe przychody operacyjne	25	20 491	11 059
Pozostałe koszty operacyjne	25	2 391	7 403
Zysk/strata z działalności operacyjnej		314 862	308 646
Przychody finansowe	26	23 260	44 859
Koszty finansowe	26	68 150	10 086
Zysk/strata brutto		269 972	343 419
Podatek dochodowy	27	48 779	65 597
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej		221 193	277 822
Działalność zaniechana			
Zysk/strata za rok obrotowy na działalności zaniechanej		-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy		221 193	277 822
Pozostałe dochody całkowite		36	-23
Pozostałe dochody całkowite przed opodatkowaniem			
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty przed opodatkowaniem (Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego)		44	-28
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odpisy emerytalne		44	-28
Podatek dochodowy związany ze składnikami innych całkowitych dochodów, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty		-8	5
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		-	-
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, przed opodatkowaniem			
Dochody całkowite razem		221 229	277 799
Zysk / strata na jedną akcję w zł:			
Z działalności kontynuowanej	28		
Podstawowy		5,12	6,43
Rozwodniony		5,12	6,43
Z działalności zaniechanej			



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Podstawowy	-	-
Rozwodniony	-	-
Z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
Podstawowy	5,12	6,43
Rozwodniony	5,12	6,43



SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy / udziałowców jednostki					
01.01.2025 31.12.2025	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	830 795	2 562	302 570	1 685 476
Zmiany zasad polityki rachunkowości	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)	216 073	333 476	830 795	2 562	302 570	1 685 476
Zwiększenie/zmniejszenie wartości kapitału własnego	230	-	39 924	467	-56 628	-16 007
Dochody całkowite razem	-	-	36	467	221 193	221 696
Inne całkowite dochody	-	-	36	-	-	36
Kapitał z tytułu płatności w formie akcji				-	467	467
Zysk/ strata za rok obrotowy	-	-	-	-	221 193	221 193
Pozostałe zmiany w kapitale własnym	230	-	39 888	-	-277 821	-237 703
Emisja akcji	230	-	-	-	-	230
Dywidendy	-	-	-	-	-237 933	-237 933
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	39 888		-39 888	-
Saldo na koniec okresu	216 303	333 476	870 719	3 029	245 942	1 669 469

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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
Zwiększenie/zmniejszenie wartości kapitału własnego	-	-	82 513	2 562	-64 002	21 073
Dochody całkowite razem	-	-	-23	2 562	277 822	280 361
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
Pozostałe zmiany w kapitale własnym	-	-	82 536		-341 824	-259 288
Emisja akcji	-	-	-		-	-
Dywidendy	-	-	-		-259 288	-259 288
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	82 536		-82 536	-
Saldo na koniec okresu	216 073	333 476	830 795	2 562	302 570	1 685 476



SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

METODA POŚREDNIA

	Nota	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ strata netto		221 193	277 822
Korekty o pozycje:		-853 058	-607 443
Korekty wynikające z obciążeń z tytułu podatku dochodowego		48 779	65 597
Amortyzacja		4 705	4 271
Straty/zyski z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		-1 717	-2 230
Zyski/ straty z tytułu różnic kursowych		-	-
Koszty z tytułu odsetek		22 712	7 284
Przychody z tytułu odsetek		-129	-12 835
Przychody z tytułu dywidend		-6 697	-
Zysk/ strata z tytułu działalności inwestycyjnej		-316	19
Program opcji managerskich		467	2 562
Zmiana stanu rezerw		600	4 512
Zmiana stanu zapasów		-1 017 640	-685 178
Zmiana stanu należności		-41 950	-30 114
Zmiana stanu innych aktywów		-19	-654
Zmiana stanu zobowiązań		138 417	39 323
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności		-631 865	-329 621
Zapłacony/ zwrócony podatek dochodowy		-19 316	-96 738
Inne korekty		44	2 464
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		-651 137	-423 895
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		-679	-1 725
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych		-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-625	-727
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych		444	21
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-	-494
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Wpływy z tytułu dywidend		6 967	-
Wydatki na nabycie podmiotów zależnych		-5	-
Wpływ ze sprzedaży podmiotów zależnych i stowarzyszonych		-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		-	-
Pożyczki udzielone		-	-



Wpływy z tytułu odsetek		129	12 835
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		6 231	9 910
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji		230	-
Wpływy z emisji obligacji, weksli, bonów	14	430 000	-
Wykup obligacji, weksli, bonów	14	-340 000	-162 700
Wpływy z kredytów i pożyczek	14	1 157 281	441 383
Spłata kredytów i pożyczek	14	-270 000	-20 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	14	-4 409	-362
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom/udziałowcom posiadającym udziały niedające kontroli		-237 933	-259 288
Zapłacone odsetki		-67 911	-51 042
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		667 258	-52 009
Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych przed skutkami zmian kursów wymiany		22 352	-465 994
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		22 352	465 994
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na początek okresu		120 807	586 801
Środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych oraz kredyty w rachunku bieżącym na koniec okresu	13	143 159	120 807
W tym o ograniczonej możliwości dysponowania		141 551	103 969

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 – siedziba Spółki oraz podmiotów powiązanych i zależnych,
- Wrocław, Kraków, Cieszyn – wynajem powierzchni i obiektów komercyjnych należących do Spółki,
- Aglomeracja Śląska, Kraków, Warszawa, Wrocław, Łódź, Trójmiasto oraz Reda, Poznań i Swarzędz oraz Szczecin – produkcja budowlana/sprzedaż mieszkań,
- Katowice – Biuro Zarządu.

1.2. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

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

1.3. Numery identyfikacyjne

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

1.4. Podstawowy przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz wynajem nieruchomości komercyjnych na własny rachunek. Działalność Spółki obejmuje terytorium Polski.
Szerszy opis działalności prowadzonej przez Spółkę został przedstawiony w notce nr 30 dotyczącej segmentów operacyjnych.

1.5. Czas działalności Spółki

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

1.6. Okres objęty sprawozdaniem finansowym i porównywalne dane finansowe

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 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. 25 marca 2026 roku wchodzi:

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Organem nadzoru Spółki jest Rada Nadzorcza w składzie:

- Mateusz Jurosek – 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 2025 roku do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

1.8. Struktura akcjonariatu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku struktura akcjonariatu Spółki była następująca:

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosów
JUROSZEK HOLDING Sp. z o.o. i Fundacja Zbigniewa Jurosza FR*	Katowice	33 193 852	76,73	77,51
Fundusze zarządzane przez Nationale-Nederlanden PTE S.A.	Warszawa	3 708 523	8,57	8,29
Pozostali		6 358 175	14,70	14,20
Ogółem:		43 260 550	100,00	100,00

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

1.9. Sprawozdanie finansowe zawierające dane łączne

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 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):	
			31.12.2025	31.12.2024
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%
Aleja Pokoju 83F Sp. z o.o.	ul. Stawowa 27, Cieszyn	Wynajem nieruchomości	100%	n/d
Jurosek 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 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku oraz w okresach wcześniejszych Spółka posiadała udziały w spółce stowarzyszonej ATAL Development GmbH z siedzibą w Republice Federalnej Niemiec. Na dzień 31 grudnia 2025 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 2025 roku oraz ich wpływ na sprawozdanie Spółki:

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

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

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 wymienialności, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

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 2025 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 2025 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane, ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- 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 sprawozdanie 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 wymogi 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 sprawozdanie 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

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

MSSF 19 umożliwia spółkom zależnym bez odpowiedzialności publicznej stosowanie MSSF przy ograniczonych wymogach w zakresie ujawnień. Ogranicza on wymogi w zakresie ujawnień dotyczące innych standardów oraz zmian do standardów wydanych do lutego 2021 roku. Nowo wydane zmiany do MSSF 19 umożliwiają spółkom zależnym zmniejszenie wymogów w zakresie ujawnień dla standardów i nowelizacji opublikowanych w okresie od lutego 2021 roku do maja 2024 roku, w szczególności: MSSF 18, zmiany do MSR 7 i MSSF 7, zmiany do MSR 12, zmiany do MSR 21, zmiany do MSSF 9 i MSSF 7. W wyniku tych zmian MSSF 19 odzwierciedla nowelizacje standardów MSSF obowiązujące do 1 stycznia 2027 roku, czyli do momentu, od którego MSSF 19 będzie miał zastosowanie.

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

Spółka nadal szacuje wpływ zmiany na jej sprawozdanie finansowe.

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

Zmiany w MSR 21 doprecyzowują zasady przeliczania walut w określonych sytuacjach. W przypadku gdy jednostka przelicza dane z waluty funkcjonalnej gospodarki niehiperinflacyjnej na walutę prezentacji gospodarki hiperinflacyjnej, stosuje kurs zamknięcia z dnia sporządzenia najnowszego sprawozdania z sytuacji finansowej, obejmując nim również dane porównawcze. Jeżeli natomiast waluta prezentacji przestaje być walutą gospodarki hiperinflacyjnej, a waluta funkcjonalna pozostaje walutą gospodarki niehiperinflacyjnej, jednostka stosuje prospektywnie obowiązujące obecnie wymogi MSR 21, bez przekształcania danych porównawczych. Dodatkowo wskazano, że jednostka, której waluta funkcjonalna i prezentacji należą do gospodarki hiperinflacyjnej, przy przekształcaniu danych porównawczych jednostki zagranicznej działającej w gospodarce niehiperinflacyjnej, stosuje ogólny indeks cen zgodnie z MSR 29. Zmiany wprowadzają także dodatkowe wymogi w zakresie ujawniania informacji związanych z powyższymi zmianami.

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 i Bliskim wschodzie

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

- opóźnienia na budowach, związane z dalszym powrotem do Ukrainy kolejnych pracowników budowlanych, jak również kierowników narodowości ukraińskiej, którzy pracują przy dostawach na budowy,
- ponowny wzrost kosztów paliw, gazu oraz energii elektrycznej, które spowodują wzrost kosztów wykonawstwa, jak również materiałów budowlanych,
- dalszy wzrost kosztów importowanych surowców i materiałów
- możliwe zaburzenia łańcucha dostaw importowanych surowców i materiałów z terenu Ukrainy.

Aktualnie nie ma możliwości precyzyjnego oszacowania ostatecznego wpływu wojny w Ukrainie na funkcjonowanie Spółki, choć powyżej wskazane ryzyka miały największą siłę oddziaływania w początkowej fazie wojny w Ukrainie. Rozwój sytuacji jest i będzie przez Zarząd Spółki na bieżąco monitorowany, zwłaszcza w kontekście różnych scenariuszy zakończenia wojny proponowanych przez Stany Zjednoczone i kraje europejskie.

Na działalność Spółki może mieć również wpływ eskalujący konflikt na Bliskim Wschodzie. W przypadku dłuższego trwania może on negatywnie przełożyć się na ceny surowców naturalnych, cen energii i finalnie na wzrost globalnego poziomu inflacji oraz pogorszenie się sytuacji gospodarczej w Polsce i na świecie.

Aktualnie ciężko ocenić potencjalne scenariusze dotyczące sytuacji geopolitycznej na Bliskim Wschodzie z uwagi na wysoką dynamikę zdarzeń oraz sprzeczne komunikaty wygłaszane przez strony zaangażowane w konflikt. Na dzień dzisiejszy realna jest zarówno dalsza eskalacja konfliktu, jak również wstrzymanie działań zbrojnych. Rozwój sytuacji jest i będzie przez Zarząd Spółki 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 określone jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych w momencie przejęcia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem rzeczowych aktywów trwałych zgodnie z wymogami MSSF 15 (patrz podpunkt 3.23. „Przychody ze sprzedaży” w niniejszym punkcie dodatkowych informacji do sprawozdania finansowego). Kwotę wynagrodzenia w ramach transakcji zbycia składnika rzeczowych aktywów trwałych ustala się zgodnie z wymogami MSSF 15 dotyczącymi ustalania ceny transakcyjnej.

3.13 Leasing

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 przejęcia 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. Wybór 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 wymienialne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczące.

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 postępem prac. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych nie spełniają definicji środków pieniężnych wg MSR, natomiast są to środki, które wchodzą 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 aktuariusza. 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 realizowany jest programy motywacyjny, w ramach którego 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 wielokrotne emisje nie więcej niż 150.000 akcji na okaziciela o wartości nominalnej 5 zł. Uchwałą Zarządu z dnia 28 grudnia 2023 roku określono listę uczestników Programu Motywacyjnego innych niż członkowie zarządu ATAL S.A., oraz maksymalną liczbę akcji premiowych, do których uprawniony będzie taki uczestnik za realizację określonych dla niego celów w każdym z okresów wyników. W celu udziału w Programie Motywacyjnym każdy Uczestnik musi podpisać List w sprawie Uczestnictwa w Programie, w którym Uczestnik wyrazi zgodę na otrzymanie akcji premiowych zgodnie z warunkami Programu Motywacyjnego. Poszczególni uczestnicy 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 premiowych, do których uprawniony będzie taki uczestnik za realizację celów w każdym z okresów wyników. Uczestniczy 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 premiowych.

Zarząd ATAL S.A. w dniu 10 kwietnia 2025r. podjął uchwałę w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii G z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w całości prawa poboru, ustalenia ceny emisyjnej akcji serii G, zmiany statutu Spółki oraz rejestracji akcji spółki w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii G do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Uchwała”). Zgodnie z Uchwałą spółka wyemitowała 45 940 akcji serii G o wartości nominalnej 5,00 zł każda akcja oraz o cenie emisyjnej jednej akcji wynoszącej 5,00 zł za akcję. Emisja akcji została skierowana do członków zarządu i pracowników Spółki w ramach Programu Motywacyjnego. W dniu 13 maja 2025r. Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców prowadzonego dla Spółki podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 216.073.050,00 zł do kwoty 216.302.750,00 zł, w drodze emisji 45.940 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 5,00 zł każda.

Wartość godziwa uprawnień wynikających z Programu Motywacyjnego wykazana jest jako koszt przez okres nabywania uprawnień. Na dzień bilansowy jest to wartość 3.029 tys. zł, z czego kosztem roku 2025 jest kwota 467 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 notcie 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” opłacone 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 ujemuje 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.

Dobra lub usługi 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 ujemowane 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 – przysługiwać jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. Przypisanie takie jest dokonywane na podstawie zawartych poszczególnych umów na dostawę nieruchomości oraz umów na świadczone inne usługi.

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

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

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

Sprzedaż towarów i produktów

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

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

Świadczenie usług

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

Odsetki i dywidendy

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

Spółka nie ponosi istotnych dodatkowych kosztów doprowadzenia do zawarcia umowy.

3.25 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 nieostrymi definicjami, które finalnie mają fundamentalne znaczenie dla stosowania poszczególnych regulacji. Elementy te prowadzą w praktyce do daleko idących trudności w stosowaniu regulacji prawa podatkowego,

w szczególności niejednokrotnie braku możliwości uzyskania zarówno ze strony organów podatkowych, jak i doradców podatkowych jednoznacznych wytycznych co do sposobu postępowania, który zapewniłby pewność co do poprawności dokonywanych rozliczeń podatkowych. Rozliczenia podatkowe pozostają przy tym jednym z obszarów, które mogą być przedmiotem kontroli organów państwa, które to uprawnione są do nakładania kar i grzywien, a ewentualne dodatkowe zobowiązania podatkowe powstałe w ocenie takich organów kontrolnych muszą być uregulowane wraz z odsetkami. Dodatkowym czynnikiem zwiększającym poziom niepewności co do dokonywanych rozliczeń podatkowych są obowiązujące od 15 lipca 2016 r. przepisy Ordynacji Podatkowej wprowadzające do polskiego systemu prawa Ogólną Klauzulę Zapobiegającą Nadużyciom (tzw. klauzula GAAR). Istotą tych regulacji pozostaje przyznanie organom podatkowym uprawnienia do oceny, czy dana czynność gospodarcza jest realizowana przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisu ustawy podatkowej. Wskazane czynniki powodują, iż finalnie ustalenie ostatecznego poziomu zobowiązań podatkowych w niektórych sytuacjach może być uzależnione od subiektywnej oceny danego zdarzenia na tle ogólnych i nieprecyzyjnych zapisów w prawie podatkowym. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w 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 2025 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notcie nr 4.

Odpisy aktualizujące wartość należności

W oparciu o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat oraz z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości Spółka przyjęła następujące szacunki dla dokonania odpisów aktualizujących należności handlowych:

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

Dla celów ustalenia podstawy dokonania odpisów aktualizujących należności handlowych nie są uwzględniane należności, które są zdeponowane na rachunkach powierniczych gdyż nie istnieje ryzyko odzyskania należności, natomiast dla należności od

podmiotów powiązanych, w których Spółka posiada udziały kontrolujące, jeśli podmioty te mają dobrą sytuację finansową odpisy aktualizujące należności handlowe są nieistotne.

Rezerwy

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

Spółka w 2025 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 wchodzi do masy upadłości Spółki, odsetki należą do Spółki, Spółka jest posiadaczem rachunku powierniczego. Spółka na chwilę obecną korzysta wyłącznie z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zarząd Spółki przyjmuje zatem, iż ze względu na brak możliwości dokładnego zaklasyfikowania poszczególnych kwot znajdujących się na rachunkach powierniczych, prezentacja wszystkich środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych w bilansie Spółki zostanie przypisana do pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty”, która to obejmuje wszystkie środki



pieniężne na rachunkach bankowych, których właścicielem jest Spółka. W ramach tej pozycji została zaprezentowana podpozycja „w tym środki na rachunkach powierniczych”, co dodatkowo szczegółowo zostało przedstawione w nocie nr 13.

3.28 Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

Nie wystąpiły błędy wymagające korekty.

4. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE **za okres: od 01.01.2025 do 31.12.2025**

	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	13 802	2 692	2 087	7 866	2 306	-	28 821
Zwiększenia	-	1 242	-	121	1 033	478	-	2 874
Nabycie	-	-	-	121	26	478	-	625
przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	1 242	-	-	1 007	-	-	2 249
Zmniejszenia	-	552	-	-	1 389	12	-	1 953
Zbycie	-	-	-	-	1 389	12	-	1 401
Inne	-	552	-	-	-	-	-	552
Wartość brutto na koniec okresu	68	14 492	2 692	2 208	7 510	2 772	-	29 742
Wartość umorzenia na początek okresu	-	6 236	1 113	887	3 870	2 018	-	14 124
amortyzacja za okres	-	1 237	123	260	1 268	482	-	3 370
Zmniejszenia	-	540	-	-	1 260	12	-	1 812
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	6 933	1 236	1 147	3 878	2 488	-	15 682
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	68	7 559	1 456	1 061	3 632	284	-	14 060
Wartość netto na koniec okresu	68	7 559	1 456	1 061	3 632	284	-	14 060

Na dzień 31 grudnia 2025 roku nie wystąpiły zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

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
Zwiększenia	-	-	18	265	2 624	387	-	3 294
Nabycie	-	-	18	265	-	387	-	670
przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	1	-	-	-	1
Inne	-	-	-	-	2 624	-	-	2 624
Zmniejszenia	-	1 891	63	45	96	189	-	2 284
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
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	68	7 566	1 579	1 200	3 996	288	-	14 697
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.

Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2025 roku rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 5 853 tys. zł (2024 rok: 5 292 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Spółki.

5. Nieruchomości inwestycyjne

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Wartość brutto na początek okresu	75 455	72 732
Zmiana zasad rachunkowości	-	-
Wartość brutto na początek okresu po korekcie	75 455	72 732
Zwiększenia	1 717	3 020
nabycie	-	494
przeszacowania do wartości godziwej	1 717	2 526
Inne	-	-
Zmniejszenia	-	297
przeszacowania do wartości godziwej	-	297
zbycie	-	-
Inne	-	-
Przemieszczenia wewnętrzne(+/-)	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	77 172	75 455
Wartość netto na koniec okresu	77 172	75 455

W 2025 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:

PRZYCHODY I KOSZTY DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Przychody z opłat czynszowych	10 581	11 531
Pozostałe przychody	-	-
Przychody razem	10 581	11 531
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych oddanych w najem	5 408	5 799
Koszty napraw i konserwacji	200	128
Koszty razem	5 608	5 927

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 2025 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 2025 roku nieruchomości inwestycyjne o wartości bilansowej 57 226 tys. zł (2024 rok: 56 067 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Spółki. Wysokość zabezpieczenia na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiła 38,3 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 01.01.2025 do 31.12.2025

Nabyte wartości niematerialne				
	Patenty, znaki firmowe	Licencje i programy komputerowe	Wartość firmy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	6 551	5 195	56 508	68 254
Zwiększenia	-	679	-	679
nabycie	-	679	-	679
Zmniejszenia	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	6 551	5 874	56 508	68 933
Wartość umorzenia na początek okresu	-	2 852	-	2 852
amortyzacja za okres	-	1 334	-	1 334
Zmniejszenia	-	-	-	-
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	4 186	-	4 186
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	4 186	-	4 186
Wartość netto na koniec okresu	6 551	1 688	56 508	64 747

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
Zwiększenia	-	1 725	-	1 725
nabycie	-	1 725	-	1 725
Zmniejszenia	-	38	-	38
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
Wartość uwzględniająca umorzenie i odpis z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	2 852	-	2 852
Wartość netto na koniec okresu	6 551	2 343	56 508	65 402

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 konsekwentnie realizuje przyjętą Strategię rozwoju, która zakłada trwałą obecność wśród największych deweloperów w Polsce oraz w najbliższych latach 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 2025 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 2026-2030,
- stopa dyskontowa:
 - stopa zwrotu wolna od ryzyka na poziomie rentowności obligacji wyemitowanych przez Skarb Państwa na poziomie 5,19%,
 - stała premia za ryzyko związane z inwestowaniem w aktywa obciążone ryzykiem (5,33%),
 - 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 1,25 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 2,36,
 - 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.

- 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. Z wyjątkiem prognoz na 2025 w zakresie sprzedaży i EBIT faktyczne 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 4 583 232 tys. zł. Wartość bilansowa znaku towarowego ATAL to 6 551 tys. zł, a „wartości firmy” 56 508 tys. zł zatem na dzień 31 grudnia 2025 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	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
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 31.12.2025				
				Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Wycena według ceny nabycia/kosztu wytworzenia				102	3 327 486	1 162 112	3 462	4 493 162
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na początek okresu				-	-	23 980	-	23 980
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów z nabycia spółki				-	-	-	-	-
Kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących zapasy ujęte jako pomniejszenie tych odpisów w okresie				-	-	5 234	-	5 234
Kwoty odpisów aktualizujących wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt				-	-	2 124	-	2 124
Kwota odpisów aktualizujących wartości zapasów na koniec okresu				-	-	20 870	-	20 870
Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie				-	-	891 864	990	892 854
Wartość bilansowa zapasów				102	3 327 486	1 141 242	3 462	4 472 292
Wartość zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań				-	242 148	-	-	242 148
w tym część długoterminowa				-	101 752	-	-	101 752

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	-	-	-

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 31.12.2025				
	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary	RAZEM
Gdańsk (Trójmiasto)	-	521 483	51 309	370	573 162
Katowice	-	644 800	460 895	234	1 105 929
Kraków	-	496 420	65 512	91	562 023
Łódź	-	396 821	123 135	435	520 391
Warszawa	-	342 069	43 789	1 087	386 945
Wrocław	-	398 514	168 315	689	567 518
Poznań	102	354 436	228 287	556	583 381
Szczecin	-	172 943	-	-	172 943
Wartość bilansowa zapasów	102	3 327 486	1 141 242	3 462	4 472 292

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
Wartość bilansowa zapasów	68	3 208 114	189 916	1 228	3 399 326

11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31.12.2025	31.12.2024
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	177	374
Pozostałe należności	6 191	-
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-132	-
Należności długoterminowe	6 236	374

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa finansowe (MSSF 9):		
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	-	1 212
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów pozostałych	90 106	54 467
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-3 457	-4 794
Należności z tytułu dostaw i usług netto	86 649	50 885
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów	919	528
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Inne należności	-	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	919	528
Należności finansowe	87 568	51 413
Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	17 961	18 825
Przedpłaty i zaliczki	19 103	19 984
Rozliczenia międzyokresowe	1 507	1 291
Pozostałe należności niefinansowe	15	426
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-	-
Należności niefinansowe	38 586	40 526
Należności krótkoterminowe razem	126 154	91 939

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

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

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Stan na początek okresu	4 794	3 845
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	852	1 488
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-2 057	-539
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu	3 589	4 794

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

	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
	31.12.2025		31.12.2024	
terminowe	29 250	397	31 305	-
Przeterminowane do 3 m-cy	38 868	226	18 439	925
Przeterminowane od 3 do 6 m-cy	20 189	178	1 665	534
Przeterminowane powyżej 6 m-cy do 12 m-cy	5 412	662	2 443	1 648
Przeterminowane powyżej 1 roku	2 578	2 126	1 827	1 687
Razem	96 297	3 589	55 679	4 794

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 2025 jak i w roku 2024 Spółka nie miała instrumentów pochodnych.

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	stan na dzień: 31.12.2025	stan na dzień: 31.12.2024
Środki pieniężne w banku i w kasie	1 613	16 898
Lokaty krótkoterminowe	-	-
Inne – środki na MRP	141 546	103 909
Razem, w tym:	143 159	120 807
-środki pieniężne w banku i w kasie, które nie są dostępne do użytku	141 550	103 969
w tym środki na MRP	141 546	103 909
w tym środki na rachunkach VAT	4	60

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY WYKAZANE W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Środki pieniężne w banku i w kasie	1 613	16 898
Lokaty krótkoterminowe	-	-
Inne – środki na MRP	141 546	103 909
Razem	143 159	120 807

Kwota niewykorzystanych limitów kredytowych dostępnych dla potrzeb przyszłej działalności operacyjnej wyniosła na dzień 31 grudnia 2025 roku: 4 401 tys. zł w rachunkach bieżących oraz 10 434 tys. zł w rachunkach kredytowych, (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 60 198 tys. zł w rachunkach bieżących, kredyty obrotowe w rachunkach kredytowych były wykorzystane w całości). Dostępne limity wykorzystania kredytów w rachunkach bieżących oraz kredytów obrotowych 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 31.12.2024	Przepływ			Zmiany bezgotówkowe				Stan na 31.12.2025
		Splata	Zaciągnięcie	Nabycie kontroli	Utrata kontroli	Zmiana kursów walut	Naliczenie odsetek	Reklasyfikacja	
Długoterminowe									
Kredyty, pożyczki	100 000	-	747 000	-	-	-	24 577	-100 000	771 577
Obligacje	-	-	428 343	-	-	-	-	-	428 343
Leasing	145 179	-	-	18 589	-	-	-	-48 443	115 325
Krótkoterminowe									
Kredyty, pożyczki	475 986	280 885	410 874	-	-	-	22 597	100 000	728 572
Obligacje	343 418	365 238	-	-	-	-	27 788	-	5 968
Leasing	3 445	7 676	-	1 242	-45 677	-	3 701	48 443	3 478
Faktoring	2 687	99 590	104 560						7 657
RAZEM	1 070 715	753 389	1 690 777	19 831	-45 677	-	78 663	-	2 060 920

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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	
Długoterminowe									
Kredyty, pożyczki	145 000	-	100 000	-	-	-	-	-145 000	100 000
Obligacje	431 457	-	-	-	-	-	-	-431 457	-
Leasing	130 835	-	-	35 796	-	-	-	-21 452	145 179
Krótkoterminowe									
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
RAZEM	794 401	249 854	461 744	35 796	-17 384	-	46 012	-	1 070 715

15. Kapitał podstawowy

KAPITAŁ PODSTAWOWY

stan na dzień: 31.12.2025

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
Akcje serii G	zwykłe	brak	brak	45 940	230	13.05.2025	13.05.2025
Liczba akcji, razem				43 260 550	216 303		
Kapitał zakładowy, razem					216 303		
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	33 193 852	76,73%	34 693 852	77,51%
Fundusze zarządzane przez Nationale-Nederlanden PTE S.A.*	3 708 523	8,57%	3 708 523	8,29%
Pozostali	6 358 175	14,70%	6 358 175	14,20%
	43 260 550	100,00%	44 760 550	100,00%

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		

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

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%

LICZBA AKCJI SKŁADAJĄCYCH SIĘ NA KAPITAŁ PODSTAWOWY

stan na dzień:
31.12.2025

stan na dzień:
31.12.2024

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
Akcje serii G zwykłe o wartości nominalnej 5,00 zł	45 940	-
Razem	43 260 550	43 214 610

KAPITAŁ PODSTAWOWY	stan na dzień: 31.12.2025	stan na dzień: 31.12.2024
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	5,00	5,00
Wartość kapitału podstawowego (w złotych)	216 302 750,00	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 2025 roku przedstawiał się następująco:

Właścicielem 32.505.623 akcji, w tym 1.500.000 akcji serii A uprzywilejowanej co do głosu był na dzień 31 grudnia 2025 roku Juroszek Holding Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Pan Zbigniew Juroszek, Prezes Zarządu ATAL S.A.

Właścicielem 688.229 akcji była na dzień 31 grudnia 2025 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 2025 roku poprzez MJ Foundation Fundacja Rodzinna 255.015 akcji Spółki serii E oraz F.

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

Pan Mateusz Bromboszcz Wiceprezes Zarządu posiadał na dzień 31.12.2025r. 6.700 akcji Spółki serii G.

Pani Urszula Juroszek Członek Zarządu ds. Kadrowo-Płacowych posiadała na dzień 31.12.2025r. 6.100 akcji Spółki serii G.

Pan Andrzej Biedronka-Tetla Członek Zarządu ds. Finansowych posiadał na dzień 31.12.2025r. 6.100 akcji Spółki serii G.

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

za okres: od 01.01.2025 do 31.12.2025				
	Kapitał zapasowy	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Razem
Saldo na początek okresu	830 752	44	-1	830 795
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)	830 752	44	-1	830 795
Podział zysku	39 888	-	-	39 888
Połączenie spółek	-	-	-	-
Zyski/straty aktuarialne z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	-	-	44	44
Inne				
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	-8	-8
Saldo na koniec okresu	870 640	44	35	870 719

za okres: od 01.01.2024 do 31.12.2024

	Kapitał zapasowy	Kapitał powstały w wyniku połączenia	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Razem
Saldo na początek okresu	748 216	44	22	748 282
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
Saldo na początek okresu po korektach (po przekształceniu)	748 216	44	22	748 282
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
Saldo na koniec okresu	830 752	44	-1	830 795

17. Rezerwy

REZERWY

za okres: od 01.01.2025 do 31.12.2025

	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Pozostałe rezerwy	Razem
Wartość na początek okresu, w tym:	18 521	6 843	25 364
Krótkoterminowe na początek okresu	4 388	6 334	10 722
Długoterminowe na początek okresu	14 133	509	14 642
Zwiększenia	5 041	439	5 480
Utworzone w okresie i zwiększenie istniejących	5 041	439	5 480
Zmniejszenia	3 627	1 296	4 923
Wykorzystane w ciągu roku	3 627	1 011	4 638
Rozwiązane ale niewykorzystane	-	285	285
Wartość na koniec okresu w tym:	19 935	5 986	25 921
Krótkoterminowe na koniec okresu	5 092	5 477	10 569
Długoterminowe na koniec okresu	14 843	509	15 352

REZERWY

za okres: od 01.01.2024 do 31.12.2024

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

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: 31.12.2025

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	2026-05-31	47 500	zł	44 629	44 629	44 629	-
ING Bank Śląski S.A. (2)	WIBOR 1M + MARŻA	2026-12-10	34 000	zł	33 316	33 316	33 316	-
ING Bank Śląski S.A. (3)	WIBOR 1M + MARŻA	2026-12-17	30 000	zł	30 000	29 839	29 839	-
mBank S.A. (4)	WIBOR 1M + MARŻA	2026-07-17	20 000	zł	19 193	19 193	19 193	-
mBank S.A. (5)	WIBOR 1M + MARŻA	2026-03-31	200 000	zł	200 000	199 471	199 471	-
Bank Millennium S.A. (6)	WIBOR 1M + MARŻA	2026-11-28	50 000	zł	39 566	39 566	39 566	-
Alior Bank S.A. (7)	WIBOR 1M + MARŻA	2026-04-28	40 000	zł	39 961	39 961	39 961	-
Juroszek Holding Sp. z o.o. (8)	WIBOR 3M + MARŻA	2026-09-05	200 000	zł	200 000	215 065	215 065	-
Juroszek Holding Sp. z o.o. (9)	WIBOR 3M + MARŻA	2026-12-15	100 000	zł	100 000	107 532	107 532	-
Juroszek Holding Sp. z o.o. (10)	WIBOR 3M + MARŻA	2027-01-13	100 000	zł	100 000	106 439	-	106 439
Juroszek Holding Sp. z o.o. (11)	WIBOR 3M + MARŻA	2027-05-18	100 000	zł	100 000	104 547	-	104 547
Juroszek Holding Sp. z o.o. (12)	WIBOR 3M + MARŻA	2027-06-22	100 000	zł	100 000	103 621	-	103 621
Juroszek Holding Sp. z o.o. (13)	WIBOR 3M + MARŻA	2027-08-11	100 000	zł	100 000	102 555	-	102 555
Juroszek Holding Sp. z o.o. (14)	WIBOR 3M + MARŻA	2027-08-25	200 000	zł	200 000	204 912	-	204 912
Juroszek Holding Sp. z o.o. (15)	WIBOR 3M + MARŻA	2027-08-31	100 000	zł	100 000	101 919	-	101 919
Juroszek Holding Sp. z o.o. (16)	WIBOR 3M + MARŻA	2027-10-23	100 000	zł	47 000	47 584	-	47 584
Razem					1 453 665	1 500 149	728 572	771 577

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
Razem					566 383	575 986	475 986	100 000

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 71,25 mln zł na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Obozowej, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr KR1P/00012815/8, KR1P/00189219/1, KR1P/00644303/5 oraz na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Spacerowej, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00608479/5
 - Zastaw rejestrowy i finansowy do sumy zabezpieczenia 71,25 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 Zbigniewa Juroszek wraz z deklaracją wekslową.
 - Hipoteka umowna do kwoty 8,7 mln zł na nieruchomości ZI-Invest Sp. z o.o. położonej w Katowicach obj. KW nr KA1K/00052204/1.
 - Hipoteka umowna do kwoty 29,0 mln zł na nieruchomości położonej w Cieszynie obj. KW nr BB1C/00052380/4.
 - Hipoteka umowna łączna do kwoty 3,0 mln zł na nieruchomościach lokalowych ZI-Invest Sp. z o.o. położonych w Łodzi obj. KW nr: LD1M/00098211/9, LD1M/00098212/6, LD1M/00098213/3, LD1M/00098844/5.
 - Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.
- (3) Kredyt zaciągnięty w ING Banku Śląskim S.A. na finansowanie bieżącej działalności spółki, którego zabezpieczenie stanowi:
 - Weksel in blanco wystawiony przez ATAL S.A. wraz z deklaracją wekslową.
 - Hipoteka umowna łączna do kwoty 10,0 mln zł na nieruchomościach położonych w Warszawie obj. KW nr WA3M/00501479/8 i WA3M/00449032/0.
 - Hipoteka umowna do kwoty 10,0 mln zł na nieruchomości położonej w Katowicach obj. KW nr KA1K/00034025/0.
- (4) Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty w mBank S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki, 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 łączna do kwoty 50,0 mln zł na nieruchomościach położonych w Chorzowie obj. KW nr KA1C/00051384/1, KA1C/00051256/5, KA1C/00051386/5, KA1C/00051387/2,

- Hipoteka łączna do kwoty 50,0 mln zł na nieruchomościach położonych w Szczecinie obj. KW nr SZ1S/0012445/8.
- (7) Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty w Alior Bank S.A. na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki, którego zabezpieczenie stanowi:
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego w trybie art. 777.
- (8) 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: 05.09.2026 roku. Pożyczka nie jest zabezpieczona.
- (9) 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.
- (10) Pożyczka z dnia 14.01.2025 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: 13.01.2027 roku. Pożyczka nie jest zabezpieczona.
- (11) Pożyczka z dnia 19.05.2025 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: 18.05.2027 roku. Pożyczka nie jest zabezpieczona.
- (12) Pożyczka z dnia 23.06.2025 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: 22.06.2027 roku. Pożyczka nie jest zabezpieczona.
- (13) Pożyczka z dnia 12.08.2025 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: 11.08.2027 roku. Pożyczka nie jest zabezpieczona.
- (14) Pożyczka z dnia 26.08.2025 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: 25.08.2027 roku. Pożyczka nie jest zabezpieczona.
- (15) Pożyczka z dnia 01.09.2025 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: 31.08.2027 roku. Pożyczka nie jest zabezpieczona.
- (16) Pożyczka z dnia 24.10.2025 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: 23.10.2027 roku. Pożyczka nie jest zabezpieczona.

19. Leasing

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

	Wartość bilansowa prawa do użytkowania	Umorzenie prawa do użytkowania	Wartość bilansowa prawa do użytkowania	Umorzenie prawa do użytkowania
	31.12.2025	od 01.01 do 31.12.2025	31.12.2024	od 01.01 do 31.12.2024
Grunty	-	-	-	-
Budynki i budowle	7 559	1 236	7 565	1 384
Środki transportu	3 359	1 167	3 564	1 091
Rzeczowe aktywa trwałe RAZEM	10 918	2 403	11 129	2 475
Zapasy	97 499	2 381	126 659	2 079
Nieruchomości inwestycyjne	7 318	-	7 318	-
RAZEM	115 735	4 784	145 106	4 554

Do najistotniejszych umów leasingu w trakcie realizacji w 2025 roku należy prawo użytkowania wieczystego gruntów, na których prowadzone są projekty deweloperskie o wartości bilansowej prawa 97 499 tys. zł na dzień bilansowy (na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość bilansowa wynosiła 126 659 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 sprzedaży aktywów bazowych, są one sprzedawane wraz ze zbywanymi lokalami.

Drugim istotnym rodzajem umów leasingu jest najem powierzchni biurowych o wartości bilansowej prawa do użytkowania 7 559 tys. zł na dzień bilansowy (na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość bilansowa wynosiła 7 565 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 2025 roku Spółka zawarła dwie nowe umowy leasingu najmu powierzchni biurowych na łączną wartość 1.242 tys. zł

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

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

Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:

Stan na 31.12.2025	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Opłaty leasingowe	6 722	21 210	222 123	250 055
Koszty finansowe (-)	-3 244	-11 958	-116 050	-131 252
Wartość bieżąca	3 478	9 252	106 073	118 803

Stan na 31.12.2024	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
Wartość bieżąca	3 445	9 894	135 285	148 624

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

Koszty odsetkowe związane z leasingiem zostały zaprezentowane w nocie 26.

Całkowite wydatki z tytułu leasingu wyniosły:

	01.01.2025 do 31.12.2025	01.01.2024 do 31.12.2024
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	10 547	6 705
Spłata odsetek	3 862	1 859
Leasing krótkoterminowy	-	-
Leasing aktywów o niskiej wartości	-	-
Zmienne opłaty leasingowe nieuwjęte w zobowiązaniach z tyt.leasingu	-	-
Inne wydatki	-	-
Razem wydatki	14 409	8 564

W 2025 roku nie wystąpiły dochody z tytułu subleasingu aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

20. Pozostałe zobowiązania finansowe

Pozostałe zobowiązania finansowe przedstawiają się następująco:

Długoterminowe	Termin realizacji	stan na dzień: 31.12.2025	stan na dzień: 31.12.2024
Obligacje seria BC (1)	2027-02-17	129 575	-
Obligacje seria BD (2)	2028-10-13	199 263	-
Obligacje seria BE (3)	2028-06-19	99 505	-
Razem		428 343	-

Krótkoterminowe	Termin realizacji	stan na dzień: 31.12.2025	stan na dzień: 31.12.2024
Obligacje seria BA (4)	2025-05-15	-	80 660
Obligacje seria BB (5)	2025-10-27	-	262 758
Obligacje seria BC (1)	2027-02-17	2 980	-
Obligacje seria BD (2)	2028-10-13	2 796	-
Obligacje seria BE (3)	2028-06-19	192	-
Razem		5 968	343 418

- (1) Obligacje dwuletnie serii BC wyemitowane przez ATAL S.A. o łącznej wartości nominalnej 130 mln zł, oprocentowanie WIBOR 6M plus marża 1,40%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000244
- (2) Obligacje dwuletnie serii BD wyemitowane przez ATAL S.A. o łącznej wartości nominalnej 200 mln zł, oprocentowanie WIBOR 6M plus marża 2,00%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000251
- (3) Obligacje dwu i pół letnie serii BE wyemitowane przez ATAL S.A. o łącznej wartości nominalnej 100 mln zł, oprocentowanie WIBOR 6M plus marża 1,90%. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje notowane na rynku Catalyst pod symbolem PLATAL000269
- (4) 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
- (5) 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:

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	stan na dzień: 31.12.2025	stan na dzień: 31.12.2024
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Kaucje otrzymane	30 424	22 009
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	30 424	22 009

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	stan na dzień: 31.12.2025	stan na dzień: 31.12.2024
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług dla jednostek powiązanych	146 999	108 216
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług dla jednostek pozostałych	160 623	151 397
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Zobowiązania finansowe	307 622	259 613
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	-	-
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
Zaliczki otrzymane na usługi	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	3 138	675
Zobowiązania niefinansowe	3 138	675
Zobowiązania krótkoterminowe razem	310 760	260 288

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

22. Otrzymane zaliczki na dostawy

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZALICZEK

stan na dzień: 31.12.2025			
	Wartość bilansowa na początek okresu	Wartość nominalna na koniec okresu	Wartość bilansowa na koniec okresu
Razem	659 725	734 860	733 052
- w tym część długoterminowa	449 303	29 216	27 408
- w tym część krótkoterminowa	210 422	705 644	705 644

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZALICZEK

stan na dzień: 31.12.2024			
	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

23. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW

Działalność kontynuowana		
	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży produktów	1 238 765	1 426 354
Przychody ze sprzedaży usług	23 554	22 609
Przychody ze sprzedaży towarów	948	1 251
RAZEM	1 263 267	1 450 214

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 01.01.2025-31.12.2025

Kategoria (region)	Segment Działalność deweloperska	Segment Działalność - usługi najmu	Ogółem
Cieszyn	360	702	1 062
Gdańsk (Trójmiasto)	108 835	-	108 835
Katowice	182 468	72	182 540
Kraków	117 781	1 592	119 373
Łódź	241 799	-	241 799
Warszawa	97 719	187	97 906
Wrocław	364 683	7 949	372 632
Poznań	138 575	65	138 640
Szczecin	466	14	480
RAZEM	1 252 686	10 581	1 263 267

**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
Pozostałe	67	180	247
RAZEM	1 438 683	11 531	1 450 214

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 2025 przedstawia się następująco:

	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa		
- środki na rachunkach MRP	141 546	103 909
Zobowiązania		
- otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna)	734 860	705 612
3.29 z tego odniesione w przychód roku następnego (2026)	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 zwalnianie są przez bank w całości dopiero po przeniesieniu własności. Spółka zasadniczo korzysta z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych. W związku z powyższym środki zgromadzone na MRP nie mogą być wykorzystane przez Spółkę na finansowanie inwestycji do czasu ich zwolnienia przez bank. Umowy nie objęte ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego dokonywane są przez klientów na rachunki bankowe Spółki i od razu są wykorzystywane na finansowanie inwestycji. Wszystkie wpłacone środki na poczet umów o sprzedaż nieruchomości, zarówno zgromadzone na MRP, jak i zwolnione przez bank i wpłacone bezpośrednio na rachunki Spółki są ewidencjonowane jako zobowiązania w pozycjach „Otrzymane zaliczki na dostawy”. Otrzymane zaliczki, które wpłacane były przez klientów bezpośrednio na rachunki Spółki, lub które zostały już zwolnione z MRP są wykazywane w kwotach netto (bez podatku VAT), natomiast zaliczki, które znajdują się na MRP są wykazywane w wartościach brutto. Przychód z otrzymanych zaliczek netto ewidencjonowany jest w momencie przekazania ryzyka i korzyści.

W tabeli poniżej przedstawiona została łączna kwota ceny transakcyjnej z podpisanych na dzień 31 grudnia 2025 roku umów deweloperskich i przedwstępnych oraz jej szacunkowe rozliczenie w przyszłych okresach.

RAZEM wartość netto umów podpisanych do dnia 31.12.2025 - pozostałych do rozliczenia w latach następnych - w tym do rozliczenia:	1 470 275
w roku 2026	1 323 875
w latach 2027-2028	146 400

W Spółce nie wystąpiły istotne zmiany w aktywach i zobowiązaniach z tytułu umów w roku 2025.

W Spółce nie występują rozliczenia międzyokresowe dotyczące przychodów.

24. Koszty rodzajowe

KOSZTY RODZAJOWE	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Amortyzacja środków trwałych	3 370	3 185
Amortyzacja wartości niematerialnych	1 334	1 086
Koszty świadczeń pracowniczych	51 076	45 155
Zużycie surowców i materiałów	147 074	114 460
Koszty usług obcych	1 629 830	1 275 898
Koszty podatków i opłat	17 564	13 307
Pozostałe koszty	13 645	10 388
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	-898 378	-319 074
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-
Wartość sprzedanych towarów	990	819
RAZEM	966 505	1 145 224
Koszty sprzedaży	28 132	22 930
Koszty ogólnego zarządu	34 941	35 788
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	903 432	1 086 506
RAZEM	966 505	1 145 224
KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Koszty wynagrodzeń	41 268	34 833
Koszty ubezpieczeń społecznych	7 788	6 613
Inne świadczenia	1 573	1 147
Płatności akcjami	447	2 562
RAZEM	51 076	45 155

25. Pozostałe przychody i koszty

POZOSTAŁE PRZYCHODY	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	316	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości należności	1 205	555
Odwrocenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości zapasów	-	-
Odpisanie przedawnionych zobowiązań	100	221
Rozwiązanie innych rezerw	1 294	318
Otrzymane darowizny kary odszkodowania	1 567	1 557
Otrzymane kwoty z wykonawstwa zastępczego	1 023	792
Otrzymany zwrot VAT na podstawie wyroku NSA	8 164	-
Przeszacowanie wartości nieruchomości	1 717	2 526
Sprzedaż infrastruktury	4 601	4 649
Zwrot kosztów sądowych	153	44
Zwrot z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	107	141
Pozostałe	244	256
RAZEM	20 491	11 059

POZOSTAŁE KOSZTY	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	19
Strata na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości należności	22	1 635
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości zapasów	-	-
Przeszacowanie wartości nieruchomości	-	297
Rezerwy na koszty	1 450	2 294
Koszty postępowania sądowego	21	28
Szkody i odszkodowania, kary	488	1 497
Rozliczenie leasingu	-	1 146
Darowizny	13	17
Pozostałe	397	470
RAZEM	2 391	7 403

26. Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Przychody z tytułu odsetek	14 695	12 768
Naliczone odsetki od należności	-	759
Naliczone odsetki od aktywów finansowych	-	-
Zwrot wniesionych dopłat	-	-
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	-	29 955
Zakończenie leasingu	1 583	1 377
Zyski z tytułu różnic kursowych	15	-
Dochód ze zbycia aktywów finansowych	-	-
Pozostałe	-	-
Tantiemy	-	-
Dywidendy	6 967	-
RAZEM	23 260	44 859

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Koszty odsetek, w tym dotyczące:	22 997	9 049
kredytów bankowych	20 519	8 788
pożyczek	-	-
obligacji	-	-
aktywów finansowych	391	-
innych zobowiązań	2 087	261
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	993	965
Straty z tytułu różnic kursowych	-	72
Wycena zobowiązań z tytułu zaliczek	44 080	-
Pozostałe	80	-
RAZEM	68 150	10 086

27. Podatek dochodowy

GŁÓWNE SKŁADNIKI OBCIĄŻENIA/UZNANIA PODATKOWEGO W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Bieżący podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	16 169	100 497
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	16 105	100 420
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	64	77
Odroczony podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	32 610	-34 900
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące powstania i odwracania się różnic przejściowych	32 610	-34 900
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat, w tym:	48 779	65 597
- przypisane działalności kontynuowanej	48 779	65 597
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	-8	5
- obciążenie/uznanie z tytułu podatku odroczonego dotyczące zysków i strat aktuarialnych z tytułu rezerw na odprawy emerytalne	-8	5
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	48 771	65 602

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

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Odroczony podatek dochodowy	-8	5
- aktualizacja wyceny aktywów	-8	5
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym	-8	5

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

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej	269 972	343 419
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności spółek osobowych	-	-
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zaniechanej stanowiący podstawę rozliczenia podatku dochodowego	269 972	343 419
Stawka podatkowa (w%)	19%	19%
Obciążenie podatkowe według zastosowanej stawki podatkowej	51 295	65 249
Zmiana zasad opodatkowania	-	-
Podatki bieżące nie rozliczone w latach ubiegłych	64	77
Podatki odroczone nie utworzone w latach ubiegłych	-130	79
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	-2 450	192
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	48 779	65 597
Efektywna stawka podatkowa	18,06%	19,08%

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Powstałe w wyniku połączenia spółek		Pozostałe całkowite dochody	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	stan na dzień: 31.12.2025	stan na dzień: 31.12.2024	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	6 694	6 368	326	424	-	-	-	-
Różnica w wycenie projektów deweloperskich	79 327	32 472	46 855	-38 061	-	-	-	-
Różnica dotycząca wartości niematerialnych i prawnych	1 245	1 245	-	-	-	-	-	-
Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji	-	6 498	-6 498	5 181	-	-	-	-
Różnice kursowe	-	129	-129	2	-	-	-	-
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania	21 683	27 135	-5 452	2 242	-	-	-	-
Pozostałe	216	100	116	100	-	-	-	-
Rezerwa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	109 165	73 947	35 218	-30 112	-	-	-	-

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		Powstałe w wyniku połączenia spółek		Pozostałe całkowite dochody	
	stan na dzień: 31.12.2025	stan na dzień: 31.12.2024	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego								
Naliczone odsetki, dyskonta od kredytów, pożyczek oraz obligacji	9 289	-	9 289	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące należności	682	911	-229	180	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	3 967	4 558	-591	834	-	-	-	-
Rezerwy na koszty	4 828	4 722	106	874	-	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	434	815	-373	528	-	-	-8	9
Różnice kursowe	2	-	2	-	-	-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	22 166	27 762	-5 596	2 594	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-222	-	-	-	-
Aktywa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41 368	38 768	2 608	4 788	-	-	-8	9

28. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk netto (podstawowy)

Wyszczególnienie	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy Akcjonariuszy zwykłych	221 193	277 822

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
w tysiącach akcji		
Średnioważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	43 244	43 215

Zysk netto podstawowy na 1 akcję	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	5,12	6,43
na działalności kontynuowanej	5,12	6,43

Zysk netto (rozwodniony)

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana
Zysk/strata netto Akcjonariuszy zwykłych (rozwodniony)	221 193	277 822

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
w tysiącach akcji		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu (rozwodniona)	43 244	43 215

Zysk netto rozwodniony na 1 akcję	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
na działalności kontynuowanej i zaniechanej	5,12	6,43
na działalności kontynuowanej	5,12	6,43

29. Dywidendy

Uchwałą nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy ATAL S.A. z dn. 17 czerwca 2025 roku w przedmiocie: podziału zysku netto ATAL S.A. za rok 2024 przeznaczono na dywidendę kwotę 237.933.025,00 zł, tj. 5,50 zł na jedną akcję. Dzień dywidendy ustalono na dzień 15 lipca 2025 roku, a termin wypłaty dywidendy ustalono na dzień 3 września 2025 roku.

30. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

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

Spółka dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

- segment działalności deweloperskiej
- segment usług najmu

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

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

SEGMENTY OPERACYJNE

Działalność kontynuowana

	Działalność deweloperska	Działalność - usługi najmu	Działalność ogółem
Rok zakończony 31 grudnia 2025			
Przychody ze sprzedaży segmentu sprawozdawczego razem	1 252 686	10 581	1 263 267
w tym:			
- przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	1 252 686	10 581	1 263 267
- przychody uzyskiwane z tytułu transakcji z innymi segmentami operacyjnymi tej samej jednostki			
Zysk/strata z działalności operacyjnej segmentu sprawozdawczego	309 889	4 973	314 862
Stan na dzień 31 grudnia 2025			
Aktywa segmentu sprawozdawczego	4 870 475	77 408	4 947 883
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	3 263 330	15 084	3 278 414

SEGMENTY OPERACYJNE

Działalność kontynuowana

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

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

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Produkty		
- Mieszkania	1 238 765	1 426 354
- Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży produktów	1 238 765	1 426 354
Usługi		
- Najem nieruchomości komercyjnych	10 581	11 531
- Pozostałe	12 973	11 078
Przychody ze sprzedaży usług	23 554	22 609
Towary i materiały		
- Grunty i mieszkania		
- pozostałe	948	1 251
Przychody ze sprzedaży towarów	948	1 251
RAZEM	1 263 267	1 450 214

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:

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Wynik operacyjny segmentów	314 862	308 646
Korekty:	-	-
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	-	-
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	-	-
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	-	-
Korekty razem	-	-
Zysk/strata z działalności operacyjnej	314 862	308 646
Przychody finansowe	23 260	44 859
Koszty finansowe (-)	68 150	10 086
Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-
Zysk/strata przed opodatkowaniem	269 972	343 419

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

	01.01.2025 31.12.2025	stan na dzień: 31.12.2025		
Strony transakcji	Sprzedaż do:	Zakupy od:	Należności	Zobowiązania
Jednostki dominującej	304	1 272	3	1 907 708
Jednostki zależnej	347	321 316	99	146 999
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	-	1	-	1
Pozostałe podmioty z udziałem kluczowych członków kierownictwa	44	1 891	2	3 406
Razem	695	324 480	104	2 058 114

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

	01.01.2024 31.12.2024	stan na dzień: 31.12.2024		
Strony transakcji	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
Razem	1 952	204 224	1 217	526 292

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.

ATAL S.A.

Pomiędzy podmiotami powiązanymi występują następujące rodzaje transakcji:

- usługowe prowadzenie ksiąg, usługi administracyjne, usługi wynajmu majątku oraz usługi wynajmu powierzchni na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej świadczone przez Spółkę na rzecz spółek Grupy Kapitałowej,
- usługi generalnego wykonawstwa świadczone przez ATAL-Construction Sp. z o.o.
- usługi doradcze w zakresie inwestycji
- sprzedaż nieruchomości na rzecz podmiotów z udziałem kluczowych członków kierownictwa
- emisja i objęcie obligacji
- udzielanie pożyczek podmiotom w Grupie Kapitałowej

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

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

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku ATAL S.A. zaciągnęła następujące pożyczki od podmiotów powiązanych:

- Pożyczka w maksymalnej kwocie limitu 100 mln PLN udzielona w dniu 14.01.2025 r. przez jednostkę dominującą Juroszek Holding Sp. z o.o., stopa procentowa: WIBOR 3M + marża w wysokości 2,0 pp; ostateczny termin wykorzystania, a zarazem spłaty: 13.01.2027r.
- Pożyczka w maksymalnej kwocie limitu 100 mln PLN udzielona w dniu 19.05.2025 r. przez jednostkę dominującą Juroszek Holding Sp. z o.o., stopa procentowa: WIBOR 3M + marża w wysokości 2,0 pp; ostateczny termin wykorzystania, a zarazem spłaty: 18.05.2027r.
- Pożyczka w maksymalnej kwocie limitu 100 mln PLN udzielona w dniu 23.06.2025 r. przez jednostkę dominującą Juroszek Holding Sp. z o.o., stopa procentowa: WIBOR 3M + marża w wysokości 2,0 pp; ostateczny termin wykorzystania, a zarazem spłaty: 22.06.2027r.
- Pożyczka w maksymalnej kwocie limitu 100 mln PLN udzielona w dniu 12.08.2025 r. przez jednostkę dominującą Juroszek Holding Sp. z o.o., stopa procentowa: WIBOR 3M + marża w wysokości 2,0 pp; ostateczny termin wykorzystania, a zarazem spłaty: 11.08.2027r.
- Pożyczka w maksymalnej kwocie limitu 200 mln PLN udzielona w dniu 26.08.2025 r. przez jednostkę dominującą Juroszek Holding Sp. z o.o., stopa procentowa: WIBOR 3M + marża w wysokości 2,0 pp; ostateczny termin wykorzystania, a zarazem spłaty: 25.08.2027r.
- Pożyczka w maksymalnej kwocie limitu 100 mln PLN udzielona w dniu 01.09.2025 r. przez jednostkę dominującą Juroszek Holding Sp. z o.o., stopa procentowa: WIBOR 3M + marża w wysokości 2,0 pp; ostateczny termin wykorzystania, a zarazem spłaty: 31.08.2027r.
- Pożyczka w maksymalnej kwocie limitu 100 mln PLN udzielona w dniu 24.10.2025 r. przez jednostkę dominującą Juroszek Holding Sp. z o.o., stopa procentowa: WIBOR 3M + marża w wysokości 2,0 pp; ostateczny termin wykorzystania, a zarazem spłaty: 23.10.2027r.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku ATAL S.A. spłaciła następujące pożyczki od podmiotów powiązanych:

- w dniu 23.12.2025 r. ATAL S.A. całkowicie spłaciła pożyczkę w kwocie 60 mln PLN udzieloną przez jednostkę dominującą Juroszek Holding sp. z o.o.
- w dniu 23.12.2025 r. ATAL S.A. całkowicie spłaciła pożyczkę w kwocie 40 mln PLN udzieloną przez jednostkę dominującą Juroszek Holding sp. z o.o.

ATAL S.A.

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

WYNAGRODZENIA KLUCZOWYCH CZŁONKÓW KADRY KIEROWNICZEJ	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Wynagrodzenia Zarządu	798	751
- Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu	360	364
- Mateusz Bromboszcz – Wiceprezes Zarządu	29	29
- Angelika Kliś – Członek Zarządu	-	30
- Urszula Juroszek – Członek Zarządu	237	156
- Andrzej Biedronka-Tetla – Członek Zarządu	172	172
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	146	146
- Mateusz Juroszek	30	31
- Krzysztof Ciołek	-	11
- Wiesław Smaza	30	30
- Elżbieta Spyra	31	31
- Dawid Prysak	31	30
- Maciej Fijak	24	13

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: 31.12.2025	stan na dzień: 31.12.2024	stan na dzień: 31.12.2025	stan na dzień: 31.12.2024
Świadczenia pracownicze:				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 850	2 385	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	2 653	2 408	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 987	1 433	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	20	50	279	238
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	7 510	6 276	279	238

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

	stan na dzień: 31.12.2025	stan na dzień: 31.12.2024
Stopa dyskontowa	5,10%	5,80%
Przyszły wzrost wynagrodzeń	3,50%	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.

32.1. 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 w 2025r. podwyższoną 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 obniżającej się inflacji i realizowanych przez Radę Polityki Pieniężnej obniżek stóp procentowych, 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: 31.12.2025

	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie w procentach	Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -
Aktywa finansowe	236 788		9 416
Środki pieniężne	143 159	10%	53
Pożyczki udzielone	-	10%	-
Pozostałe aktywa finansowe	93 629	10%	9 363
Zobowiązania finansowe	2 060 920		85 053
Kredyty bankowe i pożyczki	1 500 149	10%	29 870
Zobowiązania z tytułu leasingu	118 803	10%	15 266
Obligacje	434 311	10%	39 917
Faktoring	7 657	10%	-

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 + / -
Aktywa finansowe	172 220		14 604
Środki pieniężne	120 807	10%	9 463
Pożyczki udzielone	-	10%	-
Pozostałe aktywa finansowe	51 413	10%	5 141
Zobowiązania finansowe	1 070 715		57 389
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%	-

32.2. 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: 31.12.2025

	Wartość bilansowa	Zwiększenie/ zmniejszenie kursu w procentach	Wpływ na wynik finansowy netto i na kapitał własny + / -
Aktywa finansowe			19
Środki pieniężne w EUR	120	10%	12
Środki pieniężne w USD	36	10%	7
Środki pieniężne w CHF	-	10%	-
Zobowiązania finansowe	-		-
Pożyczka w EUR	-	10%	-

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 + / -
Aktywa finansowe			35
Środki pieniężne w EUR	122	10%	27
Środki pieniężne w USD	62	10%	8
Środki pieniężne w CHF	-	10%	-
Zobowiązania finansowe	-		-
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.

32.3. 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 spłacalnością z ostatnich 3 lat. Ponadto w modelu uwzględniono informacje dotyczące wpłaconych przez klienta środków na rachunki powiernicze.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 86.649 tys. zł w tym 1.494 tys. zł to należności z tytułu zaliczek na zakup gruntów oraz 68.644 tys. zł z tytułu sprzedanych lokali, na pokrycie których środki znajdowały się na rachunkach powierniczych. Na dzień 31 grudnia 2024 roku należności netto z tytułu dostaw i usług wynosiły 50.885 tys. zł w tym 33.431 tys. zł na rachunkach powierniczych. Analizę wymagalności należności z tytułu dostaw i usług przedstawiono w notce 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.

32.4. 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.

Jeżeli Spółka zawiera umowy kredytowe w celu finansowania inwestycji to terminy spłat kolejnych rat dostosowywane są do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji. Zaciągane są także kredyty obrotowe finansujące wydatki gruntowe, a także finansujące wydatki bieżące realizowane w okresie pomiędzy terminem zapłaty, a terminem zwolnienia środków z mieszkaniowych rachunków powierniczych i ich wpływem na rachunki Spółki. Ponadto Spółka emituje obligacje i zaciąga pożyczki od Akcjonariusza.

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

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

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2025						
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	284 061	121 914	-	-	-	405 975
Pożyczki	-	322 598	771 577	-	-	1 094 175
Dłużne papiery wartościowe	5 968	428 343	-	-	-	434 311
Leasing	3 278	3 481	11 839	9 437	221 306	249 341
Faktoring	7 658	-	-	-	-	7 658
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania	706 748	327 711	48 742	15 321	302	1 098 824
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	1 007 713	1 204 047	832 158	24 758	221 608	3 290 284
Stan na 31.12.2024						
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	66 251	99 830	-	-	-	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
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	486 055	831 097	617 348	20 489	255 705	2 210 694

32.5. 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: 31.12.2025	stan na dzień: 31.12.2024	stan na dzień: 31.12.2025	stan na dzień: 31.12.2024
Aktywa finansowe		236 788	172 220	236 788	172 220
Środki pieniężne	AZK	143 159	120 807	143 159	120 807
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	93 629	51 413	93 629	51 413
Pożyczki udzielone	AZK	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	AWGW-O	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe		3 132 018	2 012 064	3 132 018	2 012 064
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	1 071 098	941 349	1 071 098	941 349
Kredyty bankowe i pożyczki	ZZK	1 500 149	575 986	1 500 149	575 986
Obligacje	ZZK	434 310	343 418	434 310	343 418
Pozostałe zobowiązania finansowe	ZZK	7 658	2 687	7 658	2 687
Leasing	ZZK	118 803	148 624	118 803	148 624

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

za okres: od 01.01.2025 do 31.12.2025

	Kategoria zgodnie z: MSSF 9	Przychody/ (-)koszty	Zyski/ (-)straty z tytułu różnic kursowych	Rozwiązanie/ (-)utworzenie odpisów aktualizujących
Aktywa finansowe		20 423	-	1 198
Środki pieniężne	AZK	129	-	-7
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	AZK	13 327	-	1 205
Pożyczki udzielone	AZK	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	AWGW-O	6 967	-	-
Zobowiązania finansowe		-65 050	22	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	ZZK	-45 363	-4	-
Kredyty bankowe	ZZK	-19 539	-	-
Pożyczki otrzymane	ZZK	-	-	-
Obligacje	ZZK	-	-	-
Leasing	ZZK	-148	26	-

ATAL S.A.

**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
Aktywa finansowe		13 279	-	-949
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	-	-	-
Zobowiązania finansowe		19 990	-75	-
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	-

33. 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 7 sierpnia 2020 roku na majątku ATAL S.A. ustanowiona została hipoteka umowna do kwoty 363,72 tys. EUR na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego Spółki Akcyjnej na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu gwarancji w wysokości 242,48 tys. EUR zabezpieczającej roszczenia Miasta Drezno wobec ATAL Development GmbH z porozumienia o przejęciu umowy urbanistycznej z dnia 21 września 2018 roku dotyczącej planu zagospodarowania przestrzennego.
- 2) W dniu 27 kwietnia 2020 roku na majątku Spółki ustanowiona została hipoteka umowna do kwoty 30 mln PLN na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego Spółki Akcyjnej na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu kredytu w kwocie 20 mln PLN udzielonego ATAL CONSTRUCTION Spółka 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.
- 3) W dniu 8 października 2025 roku oraz w dniu 10 grudnia 2025 roku na majątku ATAL S.A. ustanowiona została hipoteka umowna łączna do kwoty 75 mln EUR na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego Spółki Akcyjnej, na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy o kredyt inwestycyjny z dnia 30 września 2025 roku w wysokości 50 mln EUR, przeznaczonego na realizację projektu mieszkaniowego Elbe Square w Dreźnie.

Zobowiązania warunkowe nie występują.

34. Wynagrodzenia biegłego rewidenta

Firmą audytorską dokonującą badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej za rok 2025 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 rocznego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku i sporządzenia raportu z przeglądu wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku wyniosło 51 tys. zł.

Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 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 2025 roku wyniosło 75 tys. zł.

Wynagrodzenie za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku i sporządzenia raportu z przeglądu wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku wyniosło 26 tys. zł.

Wynagrodzenie za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 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 2025 roku wyniosło 35 tys. zł.

Wynagrodzenie za ocenę sprawozdania o wynagrodzeniach za rok 2025 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 2025 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.

35. 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:

	31.12.2025	31.12.2024
Kapitał:		
Kapitał własny	1 669 469	1 685 476
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)	-	-
Kapitał	1 669 469	1 685 476
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	1 669 469	1 685 476
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 942 117	922 091
Leasing	118 803	148 624
Źródła finansowania ogółem	3 730 389	2 756 191
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,45	0,61
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	314 862	308 646
Amortyzacja	4 705	4 271
EBITDA	319 567	312 917
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 942 117	922 091
Leasing	118 803	148 624
Dług	2 060 920	1 070 715
Wskaźnik długu do EBITDA	6,45	3,42

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

36. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

- ATAL S.A. po dniu bilansowym zakupiła grunty przeznaczone na planowane projekty deweloperskie za cenę transakcyjną 19,6 mln zł netto;
- w dniu 3 lutego 2026 roku została podpisana z mBank S.A. Umowa o kredyt odnawialny w kwocie 300 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności zawarta z ATAL S.A.; stopa procentowa WIBOR 1M + marża, ostateczny termin spłaty: 31 marca 2027 roku;
- w dniu 5 lutego 2026 roku został spłacony elastyczny kredyt odnawialny udzielony przez mBank w dniu 4 kwietnia 2025 roku w kwocie 200 mln zł;
- w dniu 18 marca 2026 roku został podpisany z ALIOR Bank S.A. aneks wydłużający Umowę Współpracy Wstąpienia w Prawa Wierzycieli (Faktoring Odwrotny) do dnia 17 marca 2027 roku oraz podwyższający kwotę finansowania do 10 mln zł.
- ATAL S.A. po dniu bilansowym dokonała reklasyfikacji projektu deweloperskiego Aleja Pokoju V do nieruchomości inwestycyjnych na łączną wartość 58,2 mln zł

37. 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: 31.12.2025 4,2267 zł/EUR, 31.12.2024 4,273 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 – 31.12.2025 4,2372 zł/EUR, 01.01 – 31.12.2024 4,3042 zł/EUR

WYBRANE DANE FINANSOWE (tys. zł/EUR)

	31.12.2025		31.12.2024	
	zł	EUR	zł	EUR
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
I. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 263 267	298 137	1 450 214	336 930
II. Zysk/strata z działalności operacyjnej	314 862	74 309	308 646	71 708
III. Zysk/strata brutto	269 972	63 715	343 419	79 787
IV. Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	221 193	52 203	277 822	64 547
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
V. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	-651 137	-153 672	-423 895	-98 484
VI. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	6 231	1 471	9 910	2 302
VII. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	667 258	157 476	-52 009	-12 083
VIII. Zwiększenie/ zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	22 352	5 275	-465 994	-108 265
	31.12.2025		31.12.2024	
	zł	EUR	zł	EUR
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
IX. AKTYWA RAZEM	4 947 883	1 170 626	3 809 458	891 518
X. Aktywa trwałe	206 278	48 804	197 386	46 194
XI. Aktywa obrotowe	4 741 605	1 121 822	3 612 072	845 325
XII. ZOBOWIĄZANIA	3 278 414	775 644	2 123 982	497 070
XIII. Zobowiązania długoterminowe	1 497 873	354 384	805 318	188 467
XIV. Zobowiązania krótkoterminowe	1 780 541	421 260	1 318 664	308 604
XV. Kapitał własny	1 669 469	394 982	1 685 476	394 448
VI. Kapitał podstawowy	216 303	51 175	216 073	50 567

Pozostałe dane

XVII. Średnia ważona liczba akcji zwykłych	43 243,81	43 243,81	43 214,61	43 214,61
XVIII. Zysk netto podstawowy na 1 akcję (w zł/EUR)	5,12	1,21	6,43	1,49
XIX. Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)	43 243,81	43 243,81	43 214,61	43 214,61
XX. Zysk netto rozwodniony na 1 akcję (w zł/EUR)	5,12	1,21	6,43	1,49

38. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 25 marca 2026 roku.

Cieszyn, 25 marca 2026 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