

**ALTA S.A.**  
**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**  
**ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2022**



Kwiecień 2023R.

## Spis treści

I WYBRANE DANE FINANSOWE .....	3
II SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	4
III INFORMACJA O PODMIOCIE .....	9
IV ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....	10
V NOTY OBJAŚNIAJĄCE I POZOSTAŁE INFORMACJE.....	20

## I WYBRANE DANE FINANSOWE

TYTUŁ	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	599	760	128	166
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 557	7 331	545	1 602
III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 199	7 919	896	1 730
IV. Zysk (strata) netto	4 199	7 919	896	1 730
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 585)	2 348	(338)	513
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	83	(1 010)	18	(221)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(55)	238	(12)	52
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(1 557)	1 576	(332)	344
IX. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / euro)	0,27	0,52	0,06	0,11
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
X. Aktywa razem	197 675	200 432	42 149	43 578
XI. Zobowiązania długoterminowe	236	160	50	35
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	616	7 648	131	1 663
XIII. Kapitał własny	196 823	192 624	41 967	41 880
XIV. Kapitał zakładowy	15 270	15 205	3 256	3 306
XV. Liczba akcji na dzień	15 269 845	15 269 845	15 269 845	15 269 845
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / euro)	12,89	12,67	2,75	2,75

Do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano kurs euro NBP:

Dla wartości sprawozdania z sytuacji finansowej:

- na dzień 31.12.2022: 4,6899
- na dzień 31.12.2021: 4,5994

Dla wartości sprawozdania z całkowitych dochodów i przepływów pieniężnych:

Średni kurs euro dla 2022r. obliczony na podstawie kursów– zamknięcia dla każdego m-ca 2022r. 4,6883

Średni kurs euro dla 2021r. obliczony na podstawie kursów– zamknięcia dla każdego m-ca 2021r. 4,5775

## II SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

<b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów (dane narastające z rachunkiem kosztów w wariacie porównawczym)</b>		
Wyszczególnienie	za okres 1.01.2022 31.12.2022	za okres 1.01.2021 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	599	760
Amortyzacja	(32)	(103)
Zużycie materiałów i energii	(24)	(18)
Usługi obce	(1 135)	(1 019)
Podatki i opłaty	(2)	(4)
Wynagrodzenia	(2 398)	(1 271)
Świadczenia na rzecz pracowników	(158)	(179)
Pozostałe koszty rodzajowe	(94)	(75)
<b>ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY</b>	<b>(3 244)</b>	<b>(1 909)</b>
Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych	-	-
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez wynik finansowy	5 897	9 239
Pozostałe przychody operacyjne	20	10
Pozostałe koszty operacyjne	(116)	(9)
<b>ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>2 557</b>	<b>7 331</b>
Przychody finansowe	1 760	704
Koszty finansowe	(118)	(116)
<b>ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM</b>	<b>4 199</b>	<b>7 919</b>
Podatek dochodowy bieżący	-	-
Podatek dochodowy odroczony	-	-
<b>ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ</b>	<b>4 199</b>	<b>7 919</b>
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>	<b>4 199</b>	<b>7 919</b>
<b>Pozostałe dochody</b>		
<b>POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM</b>	-	-
Podatek dochodowy od pozostałych dochodów ogółem	-	-
<b>POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU</b>	-	-
<b>DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM</b>	<b>4 199</b>	<b>7 919</b>
Zysk / (strata) netto przypadające na 1 akcję	0,27	0,52
Całkowity dochód / (strata) przypadające na 1 akcję	0,27	0,52

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa</b>		
<b>Wyszczególnienie</b>	<b>na dzień 31.12.2022</b>	<b>na dzień 31.12.2021</b>
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>185 823</b>	<b>158 950</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	69	77
Nieruchomości inwestycyjne	-	-
Wartości niematerialne i prawne	-	-
Prawa do rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Akcje i udziały	164 616	158 720
Należności długoterminowe	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	20 902	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	236	153
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>11 852</b>	<b>41 482</b>
Projekty inwestycyjne w realizacji	-	-
Materiały, towary, wyroby gotowe	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	502	828
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-
Pozostałe należności	7 561	16 004
Pozostałe aktywa finansowe	3 641	22 955
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	112	1 669
Rozliczenia międzyokresowe	36	26
<b>Aktywa razem:</b>	<b>197 675</b>	<b>200 432</b>

<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa</b>		
	<b>na dzień 31.12.2022</b>	<b>na dzień 31.12.2021</b>
<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>196 823</b>	<b>192 624</b>
Kapitał podstawowy	15 270	15 205
Kapitał zakładowy niezarejestrowany	-	65
Należne wpłaty na kapitał podstawowy i akcje własne	-	-
Kapitał zapasowy z emisji akcji	117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	68 685	60 766
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	2 499	2 499
Kapitał rezerwowy	5 100	5 100
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	(16 453)	(16 453)
Zysk (strata) netto roku obrotowego	4 199	7 919
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>236</b>	<b>160</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	236	153
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	7
Inne zobowiązania finansowe	-	-
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>616</b>	<b>7 648</b>
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
Kredyty i pożyczki	10	7 068
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	296	233
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-
Pozostałe zobowiązania	310	347
<b>Pasywa razem:</b>	<b>197 675</b>	<b>200 432</b>

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>		
Wyszczególnienie	za okres	za okres
	1.01.2022 31.12.2022	1.01.2021 31.12.2021
<b>PRZEPEŁYWKY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 199	7 919
Korekty razem	(5 784)	(5 571)
Amortyzacja	32	103
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(1 642)	(588)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(5 897)	(9 239)
Zmiana stanu rezerw	-	(150)
Zmiana stanu należności	1 652	1 426
Zmiana stanu zob.krótkot., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	91	2 879
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(10)	(2)
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-	-
Zapłacony podatek dochodowy	-	-
Inne korekty	(10)	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(1 585)</b>	<b>2 348</b>
<b>PRZEPEŁYWKY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(24)	(41)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Otrzymane dywidendy	-	-
Pożyczki udzielone	(735)	(2 690)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-	1 705
Otrzymane odsetki	842	16
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>83</b>	<b>(1 010)</b>
<b>PRZEPEŁYWKY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji, wydania udziałów i dopłat do kapitału	-	65
Nabycie akcji/udziałów własnych	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	7 000
Spłaty kredytów i pożyczek	(50)	(50)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-	(67)
Dywidendy wypłacone	-	(6 708)
Odsetki zapłacone	(5)	(2)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(55)</b>	<b>238</b>
<b>PRZEPEŁYWKY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>	<b>(1 557)</b>	<b>1 576</b>
<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>(1 557)</b>	<b>1 576</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>1 669</b>	<b>93</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>112</b>	<b>1 669</b>

## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym									
Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zakładowy niezarejestrowany	Kapitał zapasowy z emisji akcji	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2022 r</b>	<b>15 205</b>	<b>65</b>	<b>117 523</b>	<b>60 766</b>	<b>2 499</b>	<b>5 100</b>	<b>(8 534)</b>	<b>-</b>	<b>192 624</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>15 205</b>	<b>65</b>	<b>117 523</b>	<b>60 766</b>	<b>2 499</b>	<b>5 100</b>	<b>(8 534)</b>	<b>-</b>	<b>192 624</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2022 r</b>	<b>65</b>	<b>(65)</b>	<b>-</b>	<b>7 919</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(7 919)</b>	<b>4 199</b>	<b>4 199</b>
Podział wyniku finansowego	-	-	-	7 919	-	-	(7 919)	-	-
Rejestracja kapitału zakładowego	65	(65)	-	-	-	-	-	-	-
Zakup akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w ramach Programu Motywacyjnego	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Razem transakcje z właścicielem</b>	<b>65</b>	<b>(65)</b>	<b>-</b>	<b>7 919</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(7 919)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Zysk/strata netto za okres od 01.01. do 31.12.2022 r	-	-	-	-	-	-	-	4 199	4 199
Inne dochody całkowite po opodatkowaniu za okres od 01.01. do 31.12.2022 r	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 199</b>	<b>4 199</b>
<b>Saldo na dzień 31.12.2022 r</b>	<b>15 270</b>	<b>-</b>	<b>117 523</b>	<b>68 685</b>	<b>2 499</b>	<b>5 100</b>	<b>(16 453)</b>	<b>4 199</b>	<b>196 823</b>

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym									
Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zakładowy niezarejestrowany	Kapitał zapasowy z emisji akcji	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2021 r</b>	15 130		117 523	47 871	2 499	5 100	226	-	188 349
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	15 130	-	117 523	47 871	2 499	5 100	226	-	188 349
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2021 r</b>	75	65	-	12 895	-	-	(16 679)	7 919	4 275
Podział wyniku finansowego	-	-	-	12 895	-	-	(16 679)	-	(3 784)
Przeznaczenie kapitału zapasowego na kapitał rezerwowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zakup akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w ramach Programu Motywacyjnego	75	65	-	-	-	-	-	-	140
<b>Razem transakcje z właścicielem</b>	75	65	-	12 895	-	-	(16 679)	-	(3 644)
Zysk/strata netto za okres od 01.01. do 31.12.2021 r	-	-	-	-	-	-	-	7 919	7 919
Inne dochody całkowite po opodatkowaniu za okres od 01.01. do 31.12.2021 r	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	-	-	-	-	7 919	7 919
<b>Saldo na dzień 31.12.2021 r</b>	15 205	65	117 523	60 766	2 499	5 100	(16 453)	7 919	192 624



## III INFORMACJA O PODMIOCIE

### 3.1. Informacje o Emitencie

ALTA S.A. jest Spółką inwestycyjną. Przedmiot działalności stanowi doradztwo, zarządzanie i inwestycje.

W okresie sprawozdawczym i do dnia przekazania raportu Spółki - inwestycje ALTA S.A., prowadziły następujące działalności: pozyskanie, przygotowanie i sprzedaż gruntów pod zabudowę (działalność urbanistyczna, planistyczna, projektowa) a także w mniejszym zakresie wynajem własnych nieruchomości (property management).

### 3.2. Informacje o stosowanej polityce rachunkowości zgodnie z MSSF 10

ALTA S.A. jest jednostką inwestycyjną w rozumieniu Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 10: Skonsolidowane sprawozdania finansowe (dalej MSSF 10).

Zgodnie z oceną Zarządu Spółka ALTA spełniła warunki zawarte w MSSF 10 oraz MSSF 12 paragraf 9A.

Zarząd rozpatrzył MSSF 10 w zakresie podstaw do uznania, że Spółka jest jednostką inwestycyjną i spełnia zawarte w nim warunki tj.

zgodnie z MSSF 10 par 27:

- (a) uzyskuje środki finansowe od jednego lub większej liczby inwestorów w celu świadczenia temu inwestorowi (tym inwestorom) usług w zakresie zarządzania inwestycjami;
- (b) zobowiązuje się wobec swojego inwestora (swoich inwestorów), że przedmiotem jej działalności jest inwestowanie środków finansowych jedynie w celu uzyskiwania zwrotów pochodzących ze wzrostu wartości inwestycji, z przychodów z inwestycji lub z obu tych źródeł; oraz
- (c) dokonuje wyceny i oceny wyników działalności w odniesieniu do zasadniczo wszystkich swoich inwestycji według wartości godziwej.

oraz zgodnie z

MSSF 10 paragraf 28

Dokonując oceny swojej zgodności z definicją zawartą w paragrafie 27, rozpatrzyła i rozpoznała cechy charakterystyczne dla jednostki inwestycyjnej. Zgodnie z MSSF 10 cechy te stanowią następujące:

- (a) posiada więcej niż jedną inwestycję;
- (b) posiada więcej niż jednego inwestora;
- (c) posiada inwestorów, którzy nie są podmiotami powiązanymi z jednostką; oraz
- (d) posiada udziały własnościowe w formie kapitału własnego lub podobne udziały

Zgodnie z przepisami MSSF brak którejkolwiek z tych cech charakterystycznych niekoniecznie oznacza, że danej jednostki nie można klasyfikować jako jednostki inwestycyjnej. Jednostka inwestycyjna, której nie można przypisać wszystkich powyższych cech charakterystycznych, ujawnia dodatkowe informacje wymagane w paragrafie 9A MSSF 12 Ujawnianie udziałów w innych jednostkach.

Konsekwentnie w latach ubiegłych (od 2008r.) ALTA S.A. sporządzała wycenę inwestycji (akcje i udziały spółek) do wartości godziwej ujmując jej efekty w wyniku finansowym, zgodnie z zasadami określonymi obecnie w MSSF 10 dotyczącymi jednostek inwestycyjnych.

**Zarząd ALTA S.A. wycenia Spółki/Inwestycje w wartości godziwej zgodnie z najlepszą wiedzą zarządu i przy zastosowaniu dostępnych i odpowiednich technik wyceny oraz ujmuje wycenę przez wynik finansowy w pozycji „wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez wynik finansowy”.**

ALTA S.A. wpisana jest do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000149976. Siedzibą Spółki jest Warszawa.

### 3.3. Inwestycje Spółki

Na dzień bilansowy sprawozdania finansowego inwestycje Spółki ALTA obejmowały:

Nazwa i forma prawna	Siedziba	Kapitał zakładowy zł	Zakres działalności	Udział % w kapitale zakładowym	
Miasteczko Siewierz Jeziorna (dawniej Chmielowskie) Sp. z o.o.	Siewierz	54 825 600	Spółka jest właścicielem nieruchomości, na której realizowany jest projekt Siewierz-Jeziorna, budowy zrównoważonego miasta. Do zadań Spółki należy przygotowanie i uzbrojenie terenu inwestycji pod budowę domów, sprzedaż gotowych działek budowlanych.	ALTA S.A.	100%
TUP Property Sp. z o.o.	Warszawa	560 000	Zarządzanie i sprzedaż nieruchomości, realizacja projektów inwestycyjnych.	ALTA S.A.	100%
CP Tychy Sp. z o.o. w upadłości	Warszawa	16 243 500	Właściciel galerii handlowej City Point Tychy	TUP Property Sp. z o.o.	100%
EP 18 Sp. z o.o. (dawniej Traktowa 6 Sp. z o.o.)	Warszawa	5 000	Spółka do realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych lub restrukturyzacyjnych	TUP Property Sp. z o.o.	100%
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	Siewierz	300 000	Spółka celowa, przeznaczona w latach ubiegłych do administrowania terenów oraz prowadzenia działalności rekreacyjnej i społecznej w inwestycji Miasteczko Siewierz Jeziorna.	ALTA S.A.	100%

W strukturze własności w 2022r. i do dnia publikacji zaszyły następujące zmiany:

a) Zmiana wysokości kapitału zakładowego

4.01.2022r. Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował obniżenie kapitału zakładowego Spółki TUP Property Sp. z o.o. z kwoty 27 471 472 zł do kwoty 560 000 zł.

## IV ZASADY RACHUNKOWOŚCI

### 4.1. Prezentowane okresy sprawozdawcze, data zatwierdzenia sprawozdania finansowego i waluta sprawozdania

Prezentowane sprawozdanie finansowe ALTA S.A., obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2022r. oraz zawiera dane porównywalne za rok zakończony 31 grudnia 2021r.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych, a wszystkie wartości o ile nie wskazano inaczej, podane zostały w tysiącach złotych. Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski.

## **4.2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

### **4.2.1 Kontynuacja działalności**

Sprawozdanie finansowe za 2022r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

### **4.2.2 Zastosowane standardy – oświadczenie o zgodności**

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF na dzień bilansowy, biorąc pod uwagę prowadzoną przez Spółkę działalność. W zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

## **4.3. Zmiany w polityce rachunkowości wynikające ze zmian obowiązujących standardów**

W okresie 2022r. nie miały miejsca zmiany w polityce rachunkowości. Sprawozdanie finansowe ALTA S.A. za 2022r. jako jednostki inwestycyjnej zostało sporządzone na podstawie takich samych standardów jak sprawozdanie za 2021r.

Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej, mające zastosowanie do prowadzonej przez Spółkę działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2022r.

Przyjęcie powyższych nie spowodowało znaczących zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w sprawozdaniach finansowych.

### **Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie**

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” opublikowane 18 maja 2017 roku oraz Zmiany do MSSF 17 opublikowane 25 czerwca 2020 roku, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Standard określa zasady ujmowania, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących umów ubezpieczeniowych objętych zakresem tego standardu. Nowy standard zastąpi używany obecnie MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”.

- Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiany mają na celu zwiększenie przydatności prezentowanych ujawnień dotyczących zasad (polityki) rachunkowości poprzez:

> Zastąpienie wymogu ujawniania przez jednostki „znaczących” (significant) zasad rachunkowości wymogiem ujawniania „istotnych” (material) zasad rachunkowości oraz

> Dodanie wytycznych dotyczących sposobu, w jaki jednostki stosują zasadę istotności przy podejmowaniu decyzji dotyczących ujawniania zasad (polityki) rachunkowości.

- Zmiany do MSR 8: Definicja wartości szacunkowych (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiany mają na celu doprecyzowanie definicji wartości szacunkowych, w szczególności w odniesieniu do różnicy między szacunkami a zasadami rachunkowości.

- Zmiany do MSR 12: Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji (opublikowano dnia 7 maja 2021 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiany wyjaśniają, że w przypadku, gdy płatności, które stanowią spłatę zobowiązania, podlegają odliczeniu do celów podatkowych, kwestią osądu jest (po uwzględnieniu właściwych przepisów prawa podatkowego), czy takie odliczenia są przypisane do celów podatkowych do zobowiązania ujętego w sprawozdaniu finansowym (i kosztów odsetek), czy do powiązanego składnika aktywów (i kosztów odsetek). Osąd ten jest ważny dla ustalenia, czy w momencie początkowego ujęcia składnika aktywów i zobowiązania istnieją jakiegokolwiek różnice przejściowe.

- Zmiany do MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – Informacje porównawcze (opublikowano dnia 9 grudnia 2021 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później

MSSF 17, wraz z MSSF 9 Instrumenty finansowe, spowodują istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości w sprawozdaniach finansowych spółek ubezpieczeniowych. Zmiany te będą mieć istotny wpływ na dane, systemy i procesy służące generowaniu informacji na potrzeby sprawozdawczości finansowej.

- Zmiany do MSSF 16 Leasing – Zobowiązanie leasingowe w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (wydany 22 września 2022 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później
- Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później

Zmiany precyzują takie kwestie jak prawo do odroczenia terminu wymagalności oraz to, że musi ono istnieć na koniec okresu sprawozdawczego.

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu ww. opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie.

#### **4.4. Istotne wartości oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie**

##### *Profesjonalny osąd*

W procesie stosowania przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największy wpływ na wartości wykazane w niniejszym sprawozdaniu finansowym, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa, dotyczący poniższych kwestii.

- Szacowanie wartości godziwej inwestycji

Spółka wycenia do wartości godziwej poszczególne składniki długoterminowych aktywów finansowych. Długoterminowe aktywa finansowe Spółki obejmują przede wszystkim udziały w spółkach inwestycyjnych.

Całość przychodów i generowane przez te spółki zyski są rezultatem prowadzonej przez nie działalności i mają bezpośrednie przełożenie na wartość udziałów w danej spółce (inwestycji) wykazywanych w sprawozdaniu finansowym Spółki ALTA.

Wynik z tytułu przeszacowania udziałów stanowiących inwestycje ALTA S.A. za 2022r. wyniósł 5 897 tys. zł

Powyższe dane zostały zaprezentowane w punkcie „Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej”.

#### 4.5. Szacunki i założenia

Szacunki i założenia dotyczą poniższych kwestii:

- Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego  
Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.
- Wartość godziwa instrumentów finansowych  
Wartość godziwą instrumentów finansowych (udziałów), dla których nie istnieje aktywny rynek wycenia się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółka kieruje się profesjonalnym osądem. Sposoby ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych zostały przedstawione w dalszej części niniejszego sprawozdania finansowego.
- Podział zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów na część długo i krótkoterminową  
Pożyczki udzielone przez ALTA S.A. w zależności od terminu wymagalności prezentowane są jako długoterminowe lub krótkoterminowe.
- Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy  
Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy rozpoznawana jest w wyniku jednostki, gdy przychód lub koszt wpływa na wynik finansowy w jednym okresie, lecz wchodzi w skład dochodu do opodatkowania w innym okresie. Spółka wylicza rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego, we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływała skutków podatkowych. Z uwagi na fakt, że Zarząd Spółki kontroluje terminy odwracania się różnic przejściowych wynikających z różnicy pomiędzy wartością bilansową i podatkową swoich inwestycji w udziały i akcje, kontroluje politykę swoich jednostek zależnych dotyczącą dywidend oraz terminy odwracania się różnic przejściowych związanych z tymi inwestycjami, Spółka na podstawie art. 39 i 40 MSR 12 nie tworzy rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycją w jednostki zależne.

W sprawozdaniu finansowym za 2022r. dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w sprawozdaniu finansowym za 2021r.

#### 4.6. Istotne zasady rachunkowości

##### ***Spółka zastosowała zasady zawarte w standardzie MSSF 10***

Stosowanie standardu MSSF 10 i stwierdzenie, że Spółka jest jednostką inwestycyjną nie miało i nie ma wpływu na zmiany w stosowaniu i prezentacji danych zgodnie z poniższymi istotnymi zasadami rachunkowości. Zarząd Spółki w 2014r. przyjął wraz z klasyfikacją Spółki jako jednostki inwestycyjnej, uchwałę w sprawie przyjęcia zaktualizowanych stosowanych zasad rachunkowości stosowanych w Spółce.

Zasady te pozostają spójne z tymi, jakie Spółka zastosowała w sprawozdaniu finansowym poprzednich, porównywalnych okresach sprawozdawczych:

##### *→ Rzeczowe aktywa trwałe*

Wartość początkowa rzeczowych aktywów trwałych (środków trwałych) ustalana jest na poziomie ceny nabycia powiększonej o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. Koszty poniesione po dacie oddania rzeczowego aktywa trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia. Koszty finansowania zewnętrznego stanowią część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, jeżeli można je bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub

wytworzeniu składnika rzeczowych aktywów trwałych oraz jeżeli istnieje prawdopodobieństwo, że przyniosą one spółce korzyści ekonomiczne.

Na dzień bilansowy, rzeczowe aktywa trwałe wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o skumulowane odpisy amortyzacyjne oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się metodą liniową. Rzeczowe aktywa trwałe są amortyzowane przez określony z góry przewidywany czas ich używania, weryfikowany corocznie.

Okresowej weryfikacji podlega również wartość rzeczowych aktywów trwałych, pod kątem jej ewentualnego obniżenia, w wyniku zdarzeń lub zmian w otoczeniu bądź wewnątrz samych spółek, mogących powodować obniżenie wartości tych aktywów poniżej jej aktualnej wartości księgowej.

Na potrzeby rachunkowości MSSF stosuje się odpisywanie wartości bilansowej rzeczowych aktywów trwałych przez okres ekonomicznej przydatności tych aktywów.

W sporadycznych przypadkach, kierując się zasadą istotności, o ile cena nabycia aktywa nie przekracza 1 000 złotych polityka rachunkowości zezwala na jednorazową amortyzację rzeczowego aktywa trwałego lub niezaliczanie składnika majątku do aktywów trwałych a zaliczenie wydatku jako koszt okresu.

Dla celów podatkowych stosuje się odrębne tabele amortyzacyjne.

Polityka rachunkowości ALTA S.A. wymaga dokonywania amortyzacji liniowej od rzeczowych aktywów trwałych nisko cennych, wtedy, gdy zachodzą łącznie następujące okoliczności:

- jednorazowo są nabywane znaczne ilości środków trwałych, których cena jednostkowa nie przekracza ustalonej kwoty granicznej, lecz ich łączna wartość jest znaczna;
- stanowią one zespół jednorodnych lub (i) współpracujących ze sobą środków trwałych, a ich zakup wiąże się z realizacją dużego przedsięwzięcia inwestycyjnego, mającego funkcjonować co najmniej przez okres normatywnej amortyzacji, przewidzianej dla danej grupy środków trwałych w przepisach podatkowych;
- są środkami trwałymi o wysokiej jakości i niezawodności.

Środki trwałe w budowie – na dzień bilansowy wyceniane są w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

→ *Wartości niematerialne*

Wyceniane i amortyzowane są w sposób analogiczny do rzeczowych aktywów trwałych. Najistotniejsza różnica dotyczy braku możliwości zwiększania wartości początkowej o kwoty ulepszenia wartości niematerialnej i prawnej, chyba, że nakłady takie umożliwią generowanie przez składnik przyszłych korzyści ekonomicznych przewyższających korzyści pierwotnie szacowane.

→ *Udziały i akcje inwestycji*

Jako najlepsze odzwierciedlenie wartości godziwej dla akcji i udziałów spółka uznaje ceny notowane na aktywnym rynku. Jeśli nie istnieje aktywny rynek dla danego instrumentu, spółka ustala wartość godziwą przy zastosowaniu technik wyceny. Ponieważ akcje i udziały w jednostkach powiązanych nie są notowane na aktywnych rynkach, spółka ustala wartość godziwą za pomocą przyjętych technik wyceny. Spółka za oszacowanie wartości godziwej przyjmuje wartość kapitałów własnych jednostek powiązanych wyznaczoną na podstawie metody skorygowanych aktywów netto lub metody dochodowej poprzez dyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych. W uzasadnionych przypadkach za najlepsze przybliżenie wartości godziwej spółka przyjmuje cenę nabycia.

Metoda skorygowanych aktywów netto, podobnie jak inne majątkowe metody wyceny, koncentruje się na majątku przedsiębiorstwa i przyjmuje go za podstawę określenia wartości. Wartość kapitału

własnego jest wyznaczona przez wartość godziwą majątku, czyli aktywów, pomniejszonych o sumę zobowiązań pieniężnych. Wycena firmy metodą skorygowanej wartości aktywów netto polega na ustaleniu na podstawie aktualnych zapisów w sprawozdaniach finansowych (sprawozdaniu z sytuacji finansowej) wartości aktywów wycenianego przedsiębiorstwa i ich zweryfikowaniu o składniki majątkowe wymagające korekty ich wartości do wartości godziwej, a następnie pomniejszeniu tak skalkulowanych aktywów o wielkość kapitałów obcych zaangażowanych w finansowanie działalności firmy, również uprzednio skorygowanych do wartości godziwej.

Dochodowe metody wyceny wiążą wartość przedsiębiorstwa ze strumieniem generowanych przepływów gotówki. Wśród metod dochodowych, można wskazać trzy grupy metod: FCFE, FCFF i APV. Przeprowadzając wycenę opartą na zdyskontowanych strumieniach gotówki, należy dokonać rzetelnych prognoz przychodów, kosztów, nakładów inwestycyjnych, kapitału obrotowego netto oraz źródeł finansowania majątku. Wycena kapitału własnego spółki metodą dochodową polega na zdyskontowaniu do wartości bieżącej odpowiedniego przepływu pieniężnego wygenerowanego przez przedsiębiorstwo oraz w razie konieczności dokonania korekty o zadłużenie netto, a także z tytułu płynności oraz premii za kontrolę.

#### → *Aktywa finansowe i utrata wartości*

Zgodnie z MSSF 9, Spółka dzieli aktywa finansowe na trzy kategorie:

1. Aktywa finansowe utrzymywane w celu uzyskiwania umownych przepływów pieniężnych -> wyceniane w zamortyzowanym koszcie.
2. Instrumenty kapitałowe nieprzeznaczone do obrotu -> wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.
3. Pozostałe aktywa finansowe -> wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacji tej dokonuje w oparciu o dwa kryteria:

- model biznesowy,
- charakterystykę umownych przepływów pieniężnych.

#### *Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu*

Aktywa finansowe są wyceniane w zamortyzowanym koszcie, jeśli są przypisane do modelu biznesowego zakładającego utrzymywanie aktywów w celu pozyskiwania umownych przepływów pieniężnych.

Aktywa finansowe są wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli są przypisane do modelu biznesowego zakładającego pozyskiwanie przepływów pieniężnych oraz sprzedaż tych aktywów i jednocześnie płatności wynikają jedynie z kapitału i odsetek i jest utrzymywany w modelu biznesowym, który ma na celu zarówno uzyskiwanie umownych przepływów pieniężnych jak i sprzedaż. Ujmowanie utraty wartości i przychodów z tytułu odsetek w przypadku instrumentów dłużnych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody będzie takie samo jak w przypadku aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu. Ponadto, łączny przyrost lub spadek wartości godziwej wykazany w pozostałych całkowitych dochodach będzie przenoszony do rachunku zysków i strat w momencie usunięcia danych aktywów finansowych z bilansu.

Aktywa nie spełniające ww. kryteriów są wyceniane w wartości godziwej, a skutki wyceny są odnoszone w wynik finansowy okresu.

Do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie zalicza się niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty) aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie umowy środków pieniężnych. Do tej kategorii kwalifikuje się również obligacje i inne dłużne papiery wartościowe nabyte w zamian za wydane środki pieniężne, jeżeli z zawartej umowy jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi. Przyjmuje się przy tym, że zgodnie z modelem biznesowym celem ich utrzymywania jest uzyskiwanie



przepływów pieniężnych wynikających z umowy, a przepływy pieniężne w określonych umownie terminach są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Oprócz obligacji i innych dłużnych papierów wartościowych o których mowa wyżej, do pozycji tej Spółka zalicza także należności oraz udzielone pożyczki.

Udzielone pożyczki jednostka wycenia w zamortyzowanym koszcie. W przypadku jednak gdy różnica między wyceną wg. zamortyzowanego kosztu a wyceną w kwocie wymagającej zapłaty jest nieistotna, pożyczki wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty (odsetki od udzielonych pożyczek naliczane są w okresach miesięcznych, prowizja jest niewielka).

Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu obejmują należności i pożyczki, które zgodnie z modelem biznesowym Spółki spełniają kryterium utrzymywania w celu ściągnięcia, również w przypadku przeterminowanych pozycji.

Utraty wartości należności dokonuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty z uwzględnieniem modelu oczekiwanej straty.

Na każdy dzień sprawozdawczy Spółka dokonuje oceny, czy ryzyko kredytowe związane z należnościami znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia. Dokonując takiej oceny Spółka posługuje się zmianą ryzyka niewykonania zobowiązania w oczekiwanym okresie życia instrumentu finansowego. W celu dokonania takiej oceny Spółka porównuje ryzyko niewykonania zobowiązania na dzień sprawozdawczy z ryzykiem niewykonania zobowiązania na dzień początkowego ujęcia, biorąc pod uwagę racjonalne i możliwe do udokumentowania informacje, które są dostępne bez nadmiernych kosztów i które wskazują na znaczny wzrost ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia.

Dla należności handlowych, na których nie stwierdzono indywidualnie utraty wartości, przeprowadza się analizę oczekiwanych strat kredytowych w całym okresie życia należności. Analizy dokonuje się w oparciu o wskaźniki oczekiwanego niewypełnienia zobowiązania ustalone na podstawie danych historycznych. Jeśli analiza wykaże poziom strat za nieistotny, Spółka nie dokonuje odpisów aktualizujących.

W przypadku uznania, że ryzyko kredytowe dla danych należności znacząco wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia, Spółka weryfikuje indywidualnie czy nastąpiła utrata wartości.

Na podstawie analizy dokonuje się odpisu aktualizującego w wysokości 100% dla należności przeterminowanych pow. 365 dni zgodnie z poniższymi zasadami:

- na należności skierowane na drogę postępowania sądowego tworzenie odpisu jest obowiązkowe,
- na należności wątpliwe, których prawdopodobieństwo ściągnięcia zadłużenia w ciągu najbliższego okresu półrocznego jest mało możliwe,
- na należności, z których zapłatą dłużnik zalega powyżej 365 dni, a według oceny majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności jest mało prawdopodobna w wysokości 100%,
- na należności ubezpieczone w Towarzystwie Ubezpieczeniowym jednostka tworzy odpisy aktualizujące wartość należności do wysokości wkładu własnego.

Jeżeli wyżej opisana analiza wykazała, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów obniża się bezpośrednio poprzez zastosowanie konta odpisów aktualizujących. Kwotę straty ujmuje się w zysku lub stracie.

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w zysku



lub stracie w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

#### *Aktywa ujmowane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody*

Do grupy aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody zalicza się aktywa finansowe, których celem utrzymywania jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy jak i sprzedaż składników aktywów finansowych, oraz warunki umowy powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałe do spłaty.

#### *Aktywa finansowe ujmowane w wartości godziwej przez wynik*

Aktywa finansowe są wyceniane w wartości godziwej przez wynik, jeśli są przypisane do modelu biznesowego zakładającego utrzymywanie aktywów w celu ich sprzedaży.

Do pozycji tej Spółka zalicza:

- pochodne instrumenty finansowe posiadające dodatnią wartość godziwą na dzień wyceny, np. kontrakty swap, opcje walutowe, forward itp.,
- aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych, wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych, albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu(tj. do 3 m-cy) np. akcje nabyte w obrocie publicznym, prawa do akcji nabyte w obrocie publicznym itp.,
- inne nabyte aktywa finansowe, bez względu na zamiary jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego istnieje duże prawdopodobieństwo realizacji, w krótkim terminie, zakładanych korzyści ekonomicznych,
- pożyczki udzielone i należności własne, które jednostka przeznacza do sprzedaży w krótkim terminie,
- udziały i akcje w podmiotach zależnych.

Różnica między ceną nabycia lub poprzednią wyceną a wartością godziwą na dzień sprawozdawczy jest ujmowana bezpośrednio w zysku lub stracie. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa aktywa do sprzedaży wzrośnie lub spadnie, to kwotę odwrócenia ujmuje się odpowiednio w zysku lub stracie.

#### *Utrata wartości aktywów finansowych*

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

##### *→ Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych*

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

##### *→ Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki*

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki. Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty i pożyczki są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku z zobowiązaniem. Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą

usunięcia zobowiązania ze sprawozdania z sytuacji finansowej, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

Na dzień bilansowy Spółka jest stroną jednej umowy kredytowej, a także jest stroną umów pożyczek jako pożyczkodawca.

→ *Umowy gwarancji finansowych*

Umową gwarancji finansowych jest umowa zobowiązująca jej wystawcę do dokonania określonych płatności rekompensujących posiadaczowi stratę, jaką poniesie z powodu niedokonania przez określonego dłużnika płatności w przypadającym terminie zgodnie z pierwotnymi lub zmienionymi warunkami instrumentu dłużnego. W momencie początkowego ujęcia gwarancje finansowe wycenia się według wartości godziwej, powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio związane z ich udzieleniem. Po początkowym ujęciu gwarancje finansowe wycenia się według wartości wyższej z: (i) wartości ustalonej zgodnie z MSR 37; oraz (ii) wartości początkowej pomniejszonej, w odpowiednich przypadkach, o skumulowane odpisy amortyzacyjne ujęte zgodnie z MSR 18.

→ *Zobowiązania*

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług ujmowane są pierwotnie w wartościach godziwych. Na dzień bilansowy wycenia się według zamortyzowanego kosztu. W przypadku stosowania normalnych terminów płatności, uznanych w praktyce na rynku w transakcjach o podobnym charakterze, za wartość według zamortyzowanego kosztu uznaje się ich wartość nominalną powstałą w dniu rozpoznania zobowiązania. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w zysku lub stracie jako koszty lub przychody finansowe.

Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Spółka wyłącza ze swojego sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygaśnię - to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygaśnię. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Spółka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Spółka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstająca z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w zysku lub stracie.

Pozostałe zobowiązania obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania na dzień bilansowy wycenia się według zamortyzowanego kosztu. W przypadku stosowania normalnych terminów płatności, uznanych w praktyce na rynku w transakcjach o podobnym charakterze, za wartość według

zamortyzowanego kosztu uznaje się ich wartość nominalną powstałą w dniu rozpoznania zobowiązania.

→ *Rezerwy*

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. 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 wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po pomniejszeniu o wszelkie zwroty. 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 brutto 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 koszty finansowe.

→ *Przychody*

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty.

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

→ *Podatki*

*Podatek bieżący*

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

*Podatek odroczony*

Podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg i strat podatkowych przeniesionych na następne lata w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana czterokrotnie w ciągu roku, na koniec każdego kwartału i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty w związku z występowaniem dodatnich przejściowych różnic, które spowodują w przyszłości zwiększenia podstawy obliczenia podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) prawnie lub faktycznie obowiązujące na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

#### Podatek od towarów i usług

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

#### → Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

#### → Przeliczanie pozycji wyrażonej w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej. Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

EUR	31.12.2022	31.12.2021
	4,6899	4,5994

## V NOTY OBJAŚNIAJĄCE I POZOSTAŁE INFORMACJE

### 5.1. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	Za okres	Za okres
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży usług	599	760
<b>RAZEM PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY</b>	<b>599</b>	<b>760</b>

Sprzedaż usług dotyczy sprzedaży usług zarządzania i najmu samochodu do jednostek powiązanych (głównie do Spółek – Inwestycji ALTA S.A.)

## 5.2. Koszty według rodzaju

Koszty według rodzaju	Za okres	Za okres
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Amortyzacja	(32)	(103)
Zużycie materiałów i energii	(24)	(18)
Usługi obce	(1 135)	(1 019)
Podatki i opłaty	(2)	(4)
Wynagrodzenia	(2 398)	(1 271)
Świadczenia na rzecz pracowników	(158)	(179)
Pozostałe koszty rodzajowe	(94)	(75)
<b>RAZEM KOSZTY WEDŁUG RODZAJU</b>	<b>(3 843)</b>	<b>(2 669)</b>

## 5.3. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	Za okres	Za okres
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Odsetki	1 760	704
<b>RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>1 760</b>	<b>704</b>

Koszty finansowe	Za okres	Za okres
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Odsetki	(118)	(116)
<b>RAZEM KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>(118)</b>	<b>(116)</b>

## 5.4. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	Za okres	Za okres
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Odszkodowania	3	-
Inne	17	10
<b>RAZEM POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>20</b>	<b>10</b>

Pozostałe koszty operacyjne	Za okres	Za okres
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Darowizny	(107)	-
Inne	(9)	(9)
<b>RAZEM POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>(116)</b>	<b>(9)</b>

W 2022r. Spółka przekazała darowiznę ukraińskiej fundacji celem wspierania inicjatywy odbudowy Ukrainy po zakończeniu wojny.

## 5.5. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy - wyjaśnienie różnic między podatkiem obliczonym według stawki obowiązującej a podatkiem wykazany	Za okres	Za okres
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
<b>ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM</b>	<b>4 199</b>	<b>7 919</b>
Podatek dochodowy wg stawki obowiązującej w okresie (9%)	378	713
Podatek z tytułu kosztów stanowiących trwałą różnicę	(21)	(1)
Strata z lat ubiegłych	-	-
Podatek od różnic przejściowych nie uwzględnionych przy obliczaniu odroczonego podatku dochodowego	(357)	(886)
Nie utworzona rezerwa na ODPD ( z tytułu wzrostu wartości udziałów, które będą realizowane poprzez wypłaty dywidendy)	-	174
Straty podatkowe uwzględnione w podatku odroczonym	160	1 046
<b>Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu finansowym</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Odroczony podatek dochodowy	Okres bieżący		Okres porównywany	
	Stan na dzień	Wpływ na wynik	Stan na dzień	Wpływ na wynik
	31.12.2022	01.01.2022 - 31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021- 31.12.2021
<b>Aktywa z tytułu ODPD</b>	<b>Wartość</b>	<b>Wartość</b>	<b>Wartość</b>	<b>Wartość</b>
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	7	-	7	1
Nie wypłacone wynagrodzenia, ZUS i zobowiązania	2	1	1	(5)
Strata podatkowa	227	-	145	67
<b>AKTYWA Z TYTUŁU ODPD RAZEM:</b>	<b>236</b>	<b>1</b>	<b>153</b>	<b>63</b>
<b>Rezerwa z tytułu ODPD</b>	<b>Wartość</b>	<b>Wartość</b>	<b>Wartość</b>	<b>Wartość</b>
Przeszacowanie aktywów finansowych	-	-	-	-
Naliczone, nie zapłacone odsetki	236	83	153	63
<b>REZERWA Z TYTUŁU ODPD RAZEM:</b>	<b>236</b>	<b>83</b>	<b>153</b>	<b>63</b>

## 5.6. Rezerwy

### Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

Nie miały miejsca utworzenie, zwiększenie, wykorzystanie lub rozwiązanie rezerw

#### ▪ Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy

Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy rozpoznawana jest w wyniku jednostki, gdy przychód lub koszt wpływa na wynik finansowy w jednym okresie, lecz wchodzi w skład dochodu do opodatkowania w innym okresie. Spółka wylicza rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego, we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałyby skutków podatkowych. Z uwagi na fakt, że Zarząd Spółki kontroluje terminy odwracania się różnic przejściowych wynikających z różnicy pomiędzy wartością bilansową i podatkową swoich inwestycji w udziały i akcje, kontroluje politykę swoich jednostek zależnych dotyczącą dywidend oraz terminy odwracania się różnic przejściowych związanych z tymi inwestycjami, Spółka na podstawie art. 39 i 40 MSR 12 nie tworzy

rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycją w jednostki zależne.

Dla okresów 2022 roku stawka podatku wynosi 9% dla innych źródeł oraz 19% dla źródeł kapitałowych.

### 5.7. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	Na dzień	
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Urządzenia techniczne i maszyny	17	27
Środki transportu	43	38
Pozostałe środki trwałe	9	12
<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE RAZEM:</b>	<b>69</b>	<b>77</b>

### 5.8. Kwoty i pozycje wpływające na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, jeżeli są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość

Nie występują

### 5.9. Umowy kredytowe z podmiotami zewnętrznymi i ich obsługa

Spółka w dn. 19.06.2018r. zawarła umowę kredytową z Toyota Bank Polska S.A. na kwotę 55, tys. zł, oprocentowanie 8,99%, kredyt zawarty na okres do dnia 19.06.2023.

Saldo kredytu na 31.12.2022r. 20,9 tys. zł

### 5.10. Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	Okres bieżący 31.12.2022			Okres porównywany 31.12.2021		
	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
Specyfikacja						
Pożyczki udzielone	20 902	-	20 902	-	-	-
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE RAZEM:</b>	<b>20 902</b>	<b>-</b>	<b>20 902</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Okres bieżący 31.12.2022			Okres porównywany 31.12.2021		
	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
Specyfikacja						
Pożyczki udzielone	3 641	-	3 641	22 955	-	22 955
<b>RAZEM POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE:</b>	<b>3 641</b>	<b>-</b>	<b>3 641</b>	<b>22 955</b>	<b>-</b>	<b>22 955</b>

Pożyczki udzielone na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość pożyczki (wraz z odsetkami) bez odpisów na dzień 31.12.2022	Saldo bilansowe na dzień 31.12.2022	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od 1 roku do 5 lat
Miasteczko Siewierz Jeziorna (daw.Chmielowskie) Sp. z o.o.	24 006	24 006	20 365	3 641
TUP Property Sp. z o.o.	382	382	382	
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	155	155	155	
<b>SUMA PLN</b>	<b>24 543</b>	<b>24 543</b>	<b>20 902</b>	<b>3 641</b>



ALTA S.A. zawarła z Inwestycjami z portfela umowy pożyczek. Udzielone w okresie sprawozdawczym i okresach poprzednich pożyczki oprocentowane były w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR zarówno dla okresów miesięcznych, trzymiesięcznych, powiększoną o marżę (średnia wysokość marży wynosi: 3,17%). Wraz z końcem roku Spółka zawarła aneksy do umów pożyczek wydłużając ich okres oraz ustalając stałą stopę oprocentowania korelującą ze stawką bazową NBP w okresie. Głównym pożyczkobiorcą jest Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o. (dawniej Chmielowskie), która wykorzystuje środki pieniężne na kontynuację projektu Siewierz Jeziorna.

### 5.11. Należności

Należności	Okres bieżący 31.12.2022			Okres porównywany 31.12.2021		
	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa
Należności z tytułu dostaw i usług	573	71	502	899	71	828
Należności z tyt. wynagrodzenia za umorzenie udziałów w TUP Property	7 300		7 300	-	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	-	-	-	14 957	-	14 957
Pozostałe należności	315	54	261	1 101	54	1 047
<b>RAZEM NALEŻNOŚCI:</b>	<b>8 188</b>	<b>125</b>	<b>8 063</b>	<b>16 957</b>	<b>125</b>	<b>16 832</b>

Odpisy aktualizujące należności	Za okres	
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Odpisy na początek okresu	125	182
Wykorzystanie	-	(57)
<b>ODPISY NA KONIEC OKRESU:</b>	<b>125</b>	<b>125</b>

### 5.12. Środki pieniężne i ekwiwalenty oraz rozliczenia międzyokresowe

Środki pieniężne	Na dzień	
	31.12.2022	31.12.2021
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	112	1 669
<b>RAZEM ŚRODKI PIENIĘŻNE:</b>	<b>112</b>	<b>1 669</b>

### 5.13. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki; Niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym).

W okresie 2022r. sytuacja gospodarcza nie wpłynęła istotnie na prowadzoną działalność operacyjną ALTA. Nie można wykluczyć, że sytuacja gospodarcza, a także sytuacja wojny w Ukrainie nie będą miały w przyszłych okresach wpływu na działalność Spółek Inwestycji ALTA S.A.

Wpływ może być odniesiony w tempie, możliwości i skłonności do zawierania transakcji sprzedaży gruntów, przygotowania do sprzedaży gruntów, planowaniu i zarządzaniu procesami. Obecnie wpływ ten jest trudny do oszacowania zarówno wartościowo jak też w oparciu o ramy czasowe okresów, których może potencjalnie dotyczyć.

Szerzej informację ujęto w nocie informującej o Zdarzeniach po dniu bilansowym.



#### **5.14. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach**

W 2022r. spółka nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu MSR 31

#### **5.15. Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej**

**Na dzień 31.12.2022r. Spółka posiada instrumenty finansowe wyceniane zgodnie z najlepszą wiedzą zarządu, korzystając z dostępnych metod i technik wyceny w wartościach godziwych, które ujmuje w swoim sprawozdaniu finansowym.**

Instrumenty finansowe stanowią głównie akcje i udziały Spółek stanowiących Inwestycje ALTA S.A. Spółka stosuje poniższe poziomy hierarchii wartości dla określenia i wykazywania wartości godziwej instrumentów finansowych wg metody wyceny.

Wszystkie aktywa, których wartość godziwa jest mierzona lub ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane do poziomów hierarchii wartości godziwej, opisanych jak poniżej, na podstawie danych wejściowych najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny wartości godziwej jako całości:

- poziom 1 — ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań;
- poziom 2 — dane wejściowe inne niż ceny notowane ujęte na poziomie 1, które są obserwowalne dla aktywów i zobowiązań w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośrednio (bazujące na cenach);
- poziom 3 — dane wejściowe dla aktywów i zobowiązań nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

W przypadku aktywów, które są rozpoznawane w sprawozdaniu finansowym w sposób cykliczny Spółka określa, czy miały miejsce przejścia pomiędzy poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji (na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych istotnych dla ogólnej wyceny wartości godziwej) na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Nie miały miejsca przejścia pomiędzy poziomami hierarchii w okresie sprawozdawczym i od przekazania ostatniego raportu okresowego Spółki.

**Instrumenty finansowe wg kategorii – w ALTA S.A. stanowią akcje i udziały spółek -inwestycji**

Udziały	Okres bieżący 31.12.2022				Okres porównywany 31.12.2021			
	Nazwa jednostki	Cena nabycia udziałów	Wartość przeszacowana udziałów na początek okresu	Zmiany przeszacowania w okresie	Wartość udziałów po przeszacowaniu na koniec okresu	Cena nabycia udziałów	Wartość przeszacowana udziałów na początek okresu	Zmiany przeszacowania w okresie
Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.	54 826	101 679	7 015	163 520	54 826	91 807	9 872	156 505
TUP Property Sp. z o.o.	882	1 332	(1 118)	1 096	882	(25 467)	26 800	2 215
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	2 880	(2 880)	-	-	2 880	(2 880)	-	-
Polkombi S.A.	2	(2)	-	-	2	(2)	-	-
<b>Razem wartość</b>	<b>58 590</b>	<b>100 129</b>	<b>5 897</b>	<b>164 616</b>	<b>58 590</b>	<b>63 458</b>	<b>36 672</b>	<b>158 720</b>

Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych do wartości godziwych	Za okres	
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Wynik na zbyciu instrumentów	-	-
Wynik z przeszacowania instrumentów	5 897	9 239
Miasteczko Siewierz Jeziorna (daw.Chmielowskie) Sp. z o.o.	7 015	9 872
TUP Property Sp. z o.o.	(1 118)	(633)
<b>RAZEM WYNIK</b>	<b>5 897</b>	<b>9 239</b>

Określenie hierarchii wartości godziwej dla Spółek - Inwestycji

- poziom 3 — dane wejściowe dla aktywów i zobowiązań nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

W przypadku aktywów, które są rozpoznawane w sprawozdaniu finansowym w sposób cykliczny Spółka określa, czy miały miejsce przejścia pomiędzy poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji (na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych istotnych dla ogólnej wyceny wartości godziwej) na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Aktywa - poziomy hierarchii wartości godziwej na dzień 31.12.2022				
Aktywa finansowe	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (netto)	-	-	8 063	8 063
Środki pieniężne	112	-	-	112
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	-	-	164 616	164 616
<b>RAZEM</b>	<b>112</b>	<b>-</b>	<b>172 679</b>	<b>172 791</b>

### **Wynik Spółki i przeszacowanie wartości udziałów Spółek stanowiących inwestycje ALTA S.A.**

Główny wpływ na wynik finansowy Spółki ma przeszacowanie do wartości godziwej udziałów spółek stanowiących inwestycje ALTA S.A.

Udziały wyceniane są do wartości godziwej metodą skorygowanych aktywów netto.

- Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.– wycena do wartości godziwej

Zarząd Spółki oszacował wartość udziałów Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o. na kwotę 163 520 tys. zł. metodą skorygowanych aktywów netto na dzień 31.12.2022r. tj. stosując taką samą metodą wyceny jak na 31.12.2021r.

Główne czynniki korygujące aktywa stanowiły:

- wartość nieruchomości podana w wartości wyceny przyjętej przez Zarząd 198 910 tys. zł

- oraz oszacowana kwota rezerwy podatku odroczonego 11 743 tys. zł.

Spółka posiada także pożyczki udzielone przez ALTA S.A. w łącznej kwocie 24 006 tys. zł (prezentowane jako inne aktywa finansowe w sprawozdaniu ALTA S.A.). Wraz z rezerwą podatku odroczonego stanowią kwoty korygujące „na minus” wartość udziałów Spółki.

Nieruchomość Spółki została wyceniona dwoma metodami:

- metodą pozostałościową

(metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane. Metoda pozostałościowa uwzględnia szacowaną wartość ukończonej inwestycji oraz koszty całkowite budowy a także zysk dewelopera. Wycena rzeczoznawcy

odzwierciedla cenę sprzedaży nieruchomości podmiotowi zewnętrznemu (inwestorowi), który będzie zainteresowany budową dzielnicy zgodnie z obecnym stanem prawnym)

- oraz metodą porównania parami

(podejście porównawcze, przy stosowaniu metody porównywania parami, porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami podobnymi)

Po zapoznaniu się w wycenami rzeczoznawców Zarząd Spółki uznał za racjonalne założenia przyjęte przy ich sporządzaniu. Zarząd Spółki przyjął jako wartość godziwą nieruchomości na dzień bilansowy, wartość średnią uzyskaną z wycen rzeczoznawców.

#### Informacje o pozycjach wyceny:

- Kolumna wartość w zł – prezentuje dane ze sprawozdania finansowego Miasteczko Siewierz Jeziorna
- Kolumna korekty – prezentuje pozycje, o które Zarząd w metodzie skorygowanych aktywów netto, dokonuje korekty aktywów tj. głównie o wartość nieruchomości (również w pozycji projekty inwestycyjne w realizacji), która prezentowana jest w sprawozdaniu w cenie nabycia, oraz podatek odroczony – wyliczana projekcja na podstawie planów sprzedaży i inwestycji).
- W kolumnie wartość rynkowa Zarząd po dokonaniu korekty aktywów uzyskuje wartość godziwą aktywów netto ( tj. udziałów Spółki).

	Wartość w zł	Korekty	Wartość rynkowa 31.12.2022
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>45 243</b>	<b>153 900</b>	<b>199 143</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1 081		1 081
Nieruchomości inwestycyjne	43 671	154 229	197 900
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego	329	-329	0
Wartości niem. i prwane	162		162
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>22 237</b>	<b>-19 620</b>	<b>2 617</b>
Projekty inwestycyjne w realizacji	19 566	-19 566	0
Należności z tytułu dostaw i usług	2 036	0	2 036
Pozostałe należności i bieżący podatek odroczony	54	-54	0
Środki pieniężne i ekwiwalenty	577	0	577
Rozliczenia międzyokresowe	4	0	4
<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe</b>	<b>-21 000</b>	<b>-11 743</b>	<b>-32 743</b>
Rezerwy na podatek odroczony	0	-11 743	-11 743
Pozostałe rezerwy	-6		-6
Kredyty i pożyczki	-92		-92
Inne zobowiązania finansowe	-20 902		-20 902
<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe</b>	<b>-5 497</b>	<b>0</b>	<b>-5 497</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-476		-476
Pozostałe zobowiązania	-474		-474
Przychody przyszłych okresów	-1 408		-1 408
Kredyty i pożyczki	-3 139		-3 139
<b>Aktywa netto</b>	<b>40 983</b>	<b>122 537</b>	<b>163 520</b>
<b>Wartość godziwa 100 % udziałów</b>	<b>40 983</b>	<b>122 537</b>	<b>163 520</b>

▪ TUP Property – wycena do wartości godziwej

ALTA S.A. wycenia udziały Spółki TUP Property do wartości godziwej metodą skorygowanych aktywów netto. Zarząd przeanalizował wartość wszystkich pozycji aktywów i pasywów Spółki pomiędzy ich wartością księgową/bilansową a wartością rynkową, zbadano kompletność ujęcia wszelkich rezerw i zobowiązań. Poza zidentyfikowaniem różnicy w zakresie wyceny nieruchomości Spółki, nie zidentyfikowano innych korekt (dane w tys. zł)

Wyliczenie wartości aktywów netto korygowanych wartością nieruchomości Spółki po dokonaniu ich wyceny.

<i>Nazwa</i>	<i>Wartość w tys. zł</i>
<b>Aktywa Spółki</b>	<b>9 278</b>
Kredyty i pożyczki	-487
Zobowiązania	-8 451
Rezerwy	-51
<b>Aktywa netto Spółki</b>	<b>288</b>
Wzrost wartości nieruchomości Spółki w wartościach godziwych nieruchomości gruntowe	<b>808</b>
<b>Skorygowane aktywa netto</b>	<b>1 096</b>

Główny składnik aktywów Spółki stanowią aktywa obrotowe, którymi są nieruchomości Spółki. Nieruchomości te położone są w Siewierzu i stanowią obecnie: lokal handlowy, dom pokazowy inwestycji Siewierz Jeziorna, dom przeznaczony na działalność przedszkolno-żłobkową oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane.

Informacja o aktywie Spółki TUP Property stanowiącym udziały Spółki tj.: CP Tychy Sp. z o.o w upadłości:

**Postanowienie Sądu w sprawie ogłoszenia upadłości CP Tychy Sp. z o.o.**

W dniu 17 maja 2021 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych (Sąd) wydał postanowienie w przedmiocie ogłoszenia upadłości spółki CP Tychy sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Postanowieniem Sąd oddalił wniosek Spółki CP Tychy o otwarcie postępowania sanacyjnego.

Na Postanowienie CP Tychy przysługiwało zażalenie, z czego Spółka skorzystała.

Po rozpoznaniu w dniu 4.08.2022 r. sprawy z połączonych wniosków wierzyciela mBank Hipoteczny S.A. i dłużnika CP Tychy Sp. z o.o. o ogłoszenie upadłości dłużnika oraz z wniosku dłużnika o otwarcie postępowania sanacyjnego, na skutek zażalenia dłużnika od postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 17.05.2021 r.,

Sąd Okręgowy w Warszawie, XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy i Zamówień Publicznych postanowił oddalić zażalenie.

Wobec wydanego postanowienia Sądu ogłoszenie upadłości stało się prawomocne.

*Wycena i odpis aktualizujący - dokonane już w 2020r.*

Spółka TUP Property dokonywała wyceny udziałów CP Tychy do wartości godziwej.

Zarząd CP Tychy podjął natomiast decyzję o aktualizacji wyceny jedynej aktywa CP Tychy tj. centrum handlowego City Point w Tychach („Centrum Handlowe”), biorąc pod uwagę stan CP Tychy i Centrum Handlowego związany z rozpoczęciem działań restrukturyzacyjnych.

W efekcie dokonanego odpisu aktualizującego wartość udziałów i należności w wyniku finansowym Spółki TUP Property już na dzień 30.06.2020r., udziały CP Tychy Sp. z o.o. zostały wykazane w wartości zerowej, a następnie opisane wyżej działania i czynności nie miały wpływu na wynik TUP Property i Emitenta na dzień 31.12.2022r. ani 31.12.2021r.

**5.16. Kategorie aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9 „instrumenty finansowe”**

MSSF 9 określa następujące kategorie aktywów finansowych:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Klasyfikacji instrumentów należy dokonać na moment początkowego ujęcia. Klasyfikacja zależna jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

MSSF 9 wymaga także oszacowania oczekiwanej straty kredytowej, niezależnie od tego czy wystąpiły przesłanki do stworzenia takiego odpisu. Standard przewiduje 3-stopniową klasyfikację aktywów niefinansowych pod kątem utraty ich wartości:

- (1) Stopień 1 – salda, dla których nie nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu 12 miesięcy,
- (2) Stopień 2 – salda, dla których nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu całego okresu kredytowania,
- (3) Stopień 3 – salda ze stwierdzoną utratą wartości. W odniesieniu do należności handlowych, które nie zawierają istotnego czynnika finansowania, standard wymaga zastosowania uproszczonego podejścia i wyceny odpisu na bazie oczekiwanych strat kredytowych za cały okres życia instrumentu.

Spółka zaklasyfikowała należności handlowe do Stopnia 1 (wycena odpisu na bazie oczekiwanych strat kredytowych w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu 12 miesięcy) z uwagi na fakt, że dokonuje sprzedaży usług przede wszystkim do podmiotów powiązanych.

Analizy dokonano w oparciu o wskaźniki oczekiwanego niewypełnienia zobowiązania ustalone na podstawie danych historycznych.

Poniżej zaprezentowano klasyfikację do poszczególnych Stopni oraz oszacowane odpisy na oczekiwane straty kredytowe.

Oczekiwana strata kredytowa 31.12.2022r.

<b>Oczekiwana strata kredytowa 31.12.2022</b>				
<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Stopień 1</b>	<b>Stopień 2</b>	<b>Stopień 3</b>	<b>Razem</b>
Wartość brutto				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	573	7 615		
Środki pieniężne	112			
<b>RAZEM (brutto)</b>	<b>685</b>	<b>7 615</b>	-	-
Odpisy aktualizujące				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	71	54		
Środki pieniężne				
<b>RAZEM (odpisy)</b>	<b>71</b>	<b>54</b>	-	-
Wartość netto				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	502	7 561	-	8 063
Środki pieniężne	112	-	-	112
<b>RAZEM (netto)</b>	<b>614</b>	<b>7 561</b>	-	<b>8 175</b>

Poniżej zaprezentowano zmiany dotyczące klasyfikacji aktywów i zobowiązań finansowych. Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych 31.12.2022r.

<b>Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych 31.12.2022</b>				
<b>Pozycja w bilansie</b>	<b>MSSF 9</b>			
	<b>Wycenione w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>Wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody</b>	<b>Razem</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (netto)	8 063	-	-	8 063
Wartość brutto	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące	125	-	-	125
Środki pieniężne	112	-	-	112
Udzielone pożyczki pieniężne	24 543	-	-	24 543
Udziały, akcje i pozostałe aktywa długoterminowe	-	164 616	-	164 616
<b>AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>32 593</b>	<b>164 616</b>	-	<b>197 334</b>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	10	-	-	10
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	606	-	-	606
Zobowiązania leasingowe	-	-	-	-
<b>ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE</b>	<b>616</b>	-	-	<b>616</b>

### 5.17. Kredyty i pożyczki otrzymane

Kredyty i pożyczki zaciągnięte na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość kredytu	Odsetki naliczone	Saldo	Stopa procentowa i waluta	Data spłaty
Długoterminowe					
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe	10	-	10	-	-
Pozostałe (Toyota)	10		10		19.06.2023
Krótkoterminowe					
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	10	-	10	-	-

### 5.18. Zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	296	233
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	62	-
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	171	270
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	25	25
Rezerwa na zaległe urlopy	33	30
Rozliczenia międzyokresowe oraz pozostałe zobowiązania	19	22
<b>RAZEM ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE:</b>	<b>606</b>	<b>580</b>

### 5.19. Umowy z klientami i przychody z umów z klientami

ALTA S.A. jest spółką inwestycyjną, nie dostarcza produktów detalicznych na rynek.

Zasady przewidziane w MSSF 15 dotyczą wszystkich umów skutkujących przychodami.

Fundamentalną zasadą standardu jest ujmowanie przychodów w momencie transferu towarów lub usług na rzecz klienta, w wysokości ceny transakcyjnej. Wszelkie towary lub usługi sprzedawane w pakietach, które da się wyodrębnić w ramach pakietu, należy ujmować oddzielnie, ponadto wszelkie upusty i rabaty dotyczące ceny transakcyjnej należy co do zasady alokować do poszczególnych elementów pakietu.

W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości. Ponadto, zgodnie z MSSF 15 koszty poniesione w celu pozyskania i zabezpieczenia kontraktu z klientem należy aktywować i rozliczać w czasie przez okres konsumowania korzyści z tego kontraktu.

Objaśnienia do standardu MSSF dostarczają dodatkowych informacji i wyjaśnień dotyczących głównych założeń przyjętych w MSSF 15, m.in. na temat identyfikacji osobnych obowiązków, ustalenia czy jednostka pełni rolę pośrednika (agenta), czy też jest głównym dostawcą dóbr i usług (principal) oraz sposobu ewidencji przychodów z tytułu licencji.

Oprócz dodatkowych objaśnień, wprowadzono także zwolnienia i uproszczenia dla jednostek stosujących nowy standard po raz pierwszy.

Po dokonanej analizie, Spółka informuje, że zastosowanie zarówno standardu MSSF 15 jak i objaśnienia do niego, nie miały wpływu na sprawozdanie finansowe w stosunku do dotychczasowych uregulowań z uwagi na fakt, że umowy zawarte przez Spółkę nie zawierają w sobie cech powodujących zmianę podejścia do ujmowania oraz wyceny przychodów uzyskiwanych przez Spółkę.



## 5.20. Sprawy sądowe

Na dzień bilansowy nie toczą się sprawy sądowe Emitenta.

Nie wystąpiły czynniki powodujące dokonanie istotnych rozliczeń z tytułu spraw sądowych.

## 5.21. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31.12.2022 roku nie było potrzeby tworzenia rezerw związanych z rozpoznanym i policzalnym ryzykiem podatkowym.

## 5.22. Gwarancje i poręczenia

Na dzień bilansowy gwarancje i poręczenia nie występują.

Na dzień bilansowy zobowiązania warunkowe nie występują, od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego nie miały miejsca zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.

## 5.23. Transakcje z podmiotami powiązаныmi zgodnie z MSR 24

Transakcje i salda z Inwestycjami	Rodzaj transakcji					
	Sprzedaż netto na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy netto od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Pożyczki udzielone	Przychody/ koszty z tytułu odsetek
TUP Property Sp. z o.o.	96	25	224	4	382	11
Miasteczko Siewierz Jeziorna (daw.Chmielowskie) Sp. z o.o.	480	16	229		24 006	1 744
CP Tychy Sp. z o.o. w upadłości	-	-	1	-	-	-
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	4	6	45		155	5
<b>Razem</b>	<b>580</b>	<b>47</b>	<b>499</b>	<b>4</b>	<b>24 543</b>	<b>1 760</b>

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych. Transakcje zawarte z podmiotami powiązаныmi dotyczyły przede wszystkim usług zarządzania, księgowych, pożyczek.

## 5.24. Kapitał własny akcje i akcjonariat

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień	
	31.12.2022	31.12.2021
Seria A- uprzywilejowane	1 607 567	1 607 567
Seria A - zwykłe	0	0
Seria B	13 504 778	13 504 778
Seria C	0	0
Seria D	0	0
Seria F	0	0
Seria G	117 500	117 500
Seria H	40 000	40 000
<b>Razem:</b>	<b>15 269 845</b>	<b>15 269 845</b>

Akcje uprzywilejowane - Każda akcja uprzywilejowana daje prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu

Wartość księgowa na akcję i rozwodniona wartość księgowa na akcję	Na dzień	Na dzień
	31.12.2022	31.12.2021
Wartość księgowa	196 823 000	192 624 000
Liczba akcji zwykłych	15 269 845	15 269 845
Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w złotych)	12,89	12,61
Przewidywana liczba akcji zwykłych	15 712 345	15 712 345
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w złotych)	12,53	12,26
Rozwodniony zysk na 1 akcję	0,27	0,50

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZ
Hlamata Holginds Ltd.	7 769 708	14 044 908	50,88%	64,72%
Robert Moritz	101 000	101 000	0,66%	0,47%
Hlamata Holdings Ltd (podmiot zależny od Elzboety Moritz)+Państwo RobertMoritz na podstawie domniemania porozumienia	7 870 708	14 145 908	51,54%	65,19%
Investors TFI S.A.	1 685 483	1 685 483	11,04%	7,77%
<b>Razem:</b>	<b>9 556 191</b>	<b>15 831 391</b>	<b>62,58%</b>	<b>72,96%</b>

## 5.25. Program Motywacyjny

Spółka zrealizowała Program Motywacyjny III (program obejmował program pracowniczy i program dla zarządu). Nadzór nad wypełnianiem kryteriów programu sprawowała Rada Nadzorcza i Zarząd podejmując stosowne uchwały.

### Podsumowanie realizacji:

Na dzień przekazania raportu wszystkie warranty wyemitowane w ramach programu pracowniczego i programu dla zarządu zostały objęte przez osoby uprawnione a następnie zostały zarejestrowane. Łączna liczba warrantów z obydwu programów wynosi 600 000.

W okresie 2022r. uprawnieni z obydwu programów motywacyjnych nie realizowali prawa z warrantów. Prawa z warrantów mogą być wykonane w następujących terminach:

- Prawo objęcia akcji serii G może zostać wykonane do dnia 31 grudnia 2023 roku.
- Prawo objęcia akcji serii H może zostać wykonane do dnia 31 grudnia 2025 roku.

Podstawa realizacji programów motywacyjnych, które obowiązują w Spółce na dzień bilansowy i przekazania raportu:

W dniu 9.10.2015r. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego ALTA S.A. i zmiany Statutu Spółki.

Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego wynosi 600 000 zł.

Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło na podstawie następujących uchwał:

- Program Motywacyjny skierowany do pracowników i współpracowników

- uchwała nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ALTA S.A. z dnia 18 czerwca 2015r. w sprawie: przeprowadzenia programu motywacyjnego w Spółce, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w zw. z emisją akcji zwykłych na okaziciela serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki, emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy;

- Program Motywacyjny skierowany do Prezesa Zarządu Spółki

- uchwała nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ALTA S.A. z dnia 18 czerwca 2015r. w sprawie: emisji warrantów subskrypcyjnych skierowanej do Prezesa Zarządu Spółki, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w zw. z emisją akcji zwykłych na okaziciela serii H, pozbawienia w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki.

W dniu 23.06.2016r. Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie zmiany uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Zmiana dotyczyła doprecyzowania oferowania warrantów subskrypcyjnych w ramach programu Motywacyjnego skierowanego do Prezesa Zarządu. Uchwała ta została zaskarżona przez Akcjonariusza i ostatecznie Sąd Okręgowy a następnie Apelacyjny zasądziły o jej nieważności.

W związku z rejestracją warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, została wówczas zarejestrowana zmiana Statutu Spółki w następujący sposób:

- dotychczasowa treść art. 6 ust 5 Statutu Spółki otrzymała nowe następujące brzmienie:

"5. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o kwotę 300.000,00 zł (trzysta tysięcy złotych) w drodze emisji nie więcej niż 300.000 (trzysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego było przyznanie praw do objęcia akcji serii G posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii A tj. osobom uczestniczącym w programie motywacyjnym, z wyłączeniem prawa poboru w stosunku do dotychczasowych akcjonariuszy Spółki. Prawo objęcia akcji serii G może zostać wykonane do dnia 31 grudnia 2023 roku."

- zmienił się art. 6 Statutu Spółki w ten sposób, że dodano nowy ust. 6 o treści jak poniżej:

"6. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o kwotę 300.000,00 zł (trzysta tysięcy złotych) w drodze emisji 300.000 (trzysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego było przyznanie praw do objęcia akcji serii H posiadaczowi warrantów subskrypcyjnych serii B tj. Prezesowi Zarządu Spółki, z pozbawieniem prawa poboru w stosunku do dotychczasowych akcjonariuszy Spółki. Prawo objęcia akcji serii H może zostać wykonane do dnia 31 grudnia 2025 roku."

## 5.26. Wynagrodzenie zarządu i osób nadzorujących

Wynagrodzenie Zarządu	31.12.2022				31.12.2021			
	Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Zaliczki na premie	Inne	Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Zaliczki na premie	Zaliczki na premie
Zarząd	613	265	-	2	600	189	878	32

Zaliczka na premię wskazana w 2021r. w kwocie 878 tys. zł została rozliczona w 2022r. (w koszcie okresu).

W ramach umowy o pracę Prezesowi Zarządu przysługują zwyczajowe premie i zabezpieczenia, opisane w sprawozdaniu Zarządu z działalności w informacji do sprawozdania dotyczącej Ładu Korporacyjnego. Zarząd Spółki jest jednoosobowy.

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej otrzymane w Spółce ALTA	Na dzień	Na dzień
	31.12.2022	31.12.2021
Przewodniczący Rady Nadzorczej	24	-
Przewodniczący Rady Nadzorczej	33	48
Członek Rady Nadzorczej	18	36
Członek Rady Nadzorczej	21	-
Członek Rady Nadzorczej	51	42
Członek Rady Nadzorczej	42	42
Członek Rady Nadzorczej	24	36
Członek Rady Nadzorczej	30	-
<b>Razem</b>	<b>243</b>	<b>204</b>

## 5.27. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej

Wynagrodzenia podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych	Na dzień	Na dzień
	31.12.2022	31.12.2021
Za wykonanie przeglądu, badania, weryfikacji sprawozdania finansowego	92	92
<b>Razem wynagrodzenie</b>	<b>92</b>	<b>92</b>

Dane dotyczą Spółki ALTA i Spółek – Inwestycji

## 5.28. Ryzyka, zarządzanie ryzykiem i kapitałem

### Zarządzanie kapitałem i ocena zarządzania kapitałem

Działalność Inwestycyjna Spółki ALTA wiąże się z pośrednim i bezpośrednim narażeniem na kilka rodzajów ryzyka finansowego (ryzyko cenowe, walutowe, stopy procentowej), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności, ryzyko wyceny. Poszczególne rodzaje ryzyka są monitorowane i eliminowane przez Zarząd w możliwym do osiągnięcia zakresie. Zarządzając ryzykiem Zarząd współpracuje z działem finansowym Spółki a także informuje Radę Nadzorczą o bieżącej sytuacji Spółki i stanie jej Inwestycji. Misją Spółki w zarządzaniu kapitałem jest zapewnienie zdolności do kontynuowania działalności, zapewnienie możliwości rozwoju, zachowania właściwej struktury kapitału i obniżenia kosztu kapitału. Skutecznym narzędziem do monitorowania stanu kapitału jest wskaźnik zadłużenia, którego poziom Spółka analizuje także w swoich Inwestycjach.

Wskaźnik ten w Spółce ALTA jest następujący:

		ALTA	
dane tys. zł		2022	2021
A	Kredyty/pożyczki ogółem	10	7 075
B	Środki pieniężne i ekwiwalenty	112	1 669
C	Zadłużenie netto (A-B)	- 102	5 406
D	Kapitał własny ogółem	196 823	192 624
E	Kapitał ogółem (C+D)	196 721	198 030
F	<b>Wskaźnik zadłużenia (C/E) w %</b>	<b>-0,05%</b>	<b>2,7%</b>

▪ **Ryzyko wyceny i wartości godziwej**

Bezpośrednie ryzyko dla ALTA S.A. stanowi ryzyko wyceny. Związane jest z wyceną udziałów Inwestycji Spółki.

Ryzyko powstaje głównie w konsekwencji ryzyka wyceny nieruchomości poszczególnych Spółek a także osiągniętych wyników i realizowanych przedsięwzięć.

Spółka ALTA jest narażona na ryzyko w znaczącym stopniu. Udziały Spółek – Inwestycji stanowią 90% sumy aktywów ALTA S.A.

Spółka ALTA dokonuje aktualizacji wartości składników aktywów (udziałów) konserwatywnie i w sposób ciągły od 2008r.

Wskazane poniżej czynniki ryzyka dotyczące poszczególnych inwestycji odnoszą się także Spółki ALTA, mają referencję do ryzyka właściwej wyceny akcji i udziałów Inwestycji.

Ryzyko wartości godziwej ma także swoje źródło w **ryzyku płynności i realizacji zamierzeń inwestycyjnych** poszczególnych Inwestycji Spółki ALTA. Realizacja ryzyka płynności będzie miała wpływ na wartość godziwą akcji i udziałów tych Inwestycji w księgach rachunkowych ALTA S.A. Spółka ALTA jest narażona na ryzyko w znaczącym stopniu.

Przesłanki ograniczenia ryzyka:

- Spółka Miasteczko Siewierz Jeziorna (daw. Chmielowskie) – nieruchomość Spółki, której wycena w pełni pokrywa zobowiązania, a w przypadku szybkiej sprzedaży nieruchomości generowane są wolne środki pieniężne.
  - Inwestycja Miasteczko Siewierz Jeziorna (daw. Chmielowskie) projekt Siewierz Jeziorna ma potencjał do zwiększania poziomu przychodów ze sprzedaży działek budowlanych. Majątek Spółki został sfinansowany ze źródeł własnych. Oprócz zadłużenia w Spółce ALTA, Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o. nie ma zewnętrznych kredytów (nieruchomość nie jest obciążona hipoteką). Spółka skorzystała z subwencji PFR. Kwota spłacana jest w ratach.
  - TUP Property sprzedała, zgodnie ze strategią Emitenta, swoje główne aktywa (portfel nieruchomości komercyjnych na wynajem), pozostałe w portfelu nieruchomości nie stanowią generują znaczących kwot przychodów z najmu, jednocześnie Spółka nie ma zaciągniętych kredytów bankowych, ryzyko wyceny i płynności zostało ograniczone.  
Spółka skorzystała z subwencji PFR. Kwota spłacana jest w ratach.
- Istnieje ryzyko, że w wyniku zdarzeń gospodarczych lub zmiany przepisów prawnych wartość godziwa poszczególnych Inwestycji może ulegać przeszacowaniu.

*a) Ryzyko wyceny aktywów Spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.*

Wycena nieruchomości sporządzona przez niezależnego rzeczoznawcę odzwierciedla wartość nieruchomości Spółki w cenie jej sprzedaży podmiotowi zewnętrznemu (inwestorowi), który będzie zainteresowany budową projektu zgodnie z obecnym stanem prawnym i zaawansowania projektu. W dniu 29.10.2020r. Rada Miasta Siewierz podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu objętego dotychczas Studium Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju. Uchwalenie MPZP po jego uprawomocnieniu wyeliminowało ryzyko, polegające na tym, że w przypadku sprzedaży nieruchomości lub udziałów Spółki, na dokonanie transakcji wymagana była zgoda Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych.

*b) Ryzyko wyceny aktywów Spółki TUP Property Sp. z o.o.*

Na dzień przekazania niniejszego sprawozdania ryzyko w związku ze sprzedażą wszystkich istotnych aktywów nieruchomościowych Spółki ryzyko zostało istotnie ograniczone.

Ryzyko to zostało także wyeliminowane w związku z dokonaniem odpisów aktualizujących wartość udziałów Spółki CP Tychy Sp. z o.o. w upadłości.

Spółka TUP Property w swoim sprawozdaniu już na dzień 30.06.2020r. dokonała odpisu aktualizującego wartość Spółki CP Tychy oraz odpisu aktualizującego należności tej Spółki wobec TUP Property do wartości zerowej.

Powyższe działanie okazało się celowe, w związku z wszczęciem procedury postępowania układowego, a następnie jej umorzeniem oraz złożeniem wniosku Zarządu Spółki o upadłość Spółki oraz o sanację Spółki. W dalszej kolejności z uwagi na wypowiedzenie umowy kredytowej przez bank kredytujący Spółkę oraz złożenie wniosku o upadłość Spółki przez Bank.

Analiza zobowiązań finansowych ALTA S.A. i jej kluczowych inwestycji

<b>na dzień 31.12.2022r.</b>	poniżej 1 r.	od 1-2 lat	3 lat i powyżej
<b>ALTA S.A.</b>			
Kredyty i pożyczki	10		
Zobowiązania handlowe	296		
<b>TUP Property Sp. z o.o.</b>			
Kredyty i pożyczki**	487		
Zobowiązania handlowe	545		
<b>Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.</b>			
Kredyty i pożyczki*** **	24 365	3 641	
Zobowiązania handlowe	476		

\*\* Pożyczka wewnętrzna oraz wsparcie w ramach Tarczy Antykryzysowej – subwencja PFR

\*\*\* Pożyczka wewnętrzna

Analiza zobowiązań finansowych ALTA S.A. i jej kluczowych inwestycji

na dzień 31.12.2021r.	poniżej 1 r.	od 1-2 lat	3 lat i powyżej
<b>ALTA S.A.</b>			
Kredyty i pożyczki**	7 068	7	
Zobowiązania handlowe	233		
<b>TUP Property Sp. z o.o.</b>			
Kredyty i pożyczki	284		
Zobowiązania handlowe	563		
<b>Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.</b>			
Kredyty i pożyczki*	22 765	107	
Zobowiązania handlowe	911		

\*Głównie, pożyczka wewnętrzna

\*\* Pożyczka wewnętrzna oraz wsparcie w ramach Tarczy Antykryzysowej – subwencja PFR

\*\*\* Pożyczka wewnętrzna

c) *Ryzyko wyceny aktywów w związku z wystąpieniem stanu epidemii*

Na dzień przekazania niniejszego sprawozdania, ryzyko wyceny aktywów w związku obowiązującym stanem epidemii nie występuje.

▪ **Ryzyko rynkowe**

a) *Ryzyko cenowe*

Spółka ALTA nie inwestuje w kapitałowe papiery wartościowe i w takim zakresie nie jest narażona na ryzyko cenowe. Ryzyko to może dotyczyć innych Inwestycji Spółki obecnych i przyszłych w momencie sklasyfikowania ich w sprawozdaniu finansowym jako przeznaczonych do sprzedaży. Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie jest objęta tym ryzykiem.

b) *Ryzyko stopy procentowej*

Jednym z elementów działalności Inwestycyjnej Spółki stanowi udzielone pożyczki poszczególnym Spółkom - Inwestycjom w latach ubiegłych. Pozycją narażoną na ryzyko stopy procentowej są planowane przepływy pieniężne z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek.

Spółka w bieżącym okresie sprawozdawczym jak też okresach ubiegłych nie zawierała kontraktów zabezpieczających odsetkowe przepływy pieniężne.

Analiza wrażliwości na ruch stopy procentowej	31.12.2022	31.12.2021
Stan udzielonych pożyczek na dzień bilansowy	24 543	22 955
Stopa WIBOR 1M na koniec okresu	6,93	2,23
Analiza wrażliwości dla spadku stopy procentowej	1,0%	1,0%
Różnica w wysokości odsetek i potencjalny wpływ na zysk przed opodatkowaniem	244	230

Instrumenty finansowe - ryzyko stopy procentowej	Okres bieżący 31.12.2022			Okres porównywany 31.12.2021			
	Specyfikacja	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
<b>Oprocentowanie zmienne:</b>		3 651	20 902	-	30 030	-	-
Pożyczki udzielone		3 641	20 902	-	22 955	-	-
Kredyty i pożyczki zaciągnięte		10		-	7 075	-	-
<b>Oprocentowanie Stałe</b>		-	-	-	-	-	-

*c) Ryzyko walutowe*

ALTA S.A. nie jest narażona na ryzyko walutowe. Wszystkie transakcje Spółki zawierane są w PLN.

*d) Ryzyko kredytowe*

Ryzyko kredytowe ALTA S.A. można podzielić na dwa rodzaje:

- ryzyko kredytowe powstające w przypadku transakcji zwierzanych ze Spółkami – Inwestycjami Spółki, które stanowią pożyczki, opłaty za zarządzanie i inne
- ryzyko kredytowe powstające w przypadku transakcji sprzedaży Inwestycji – obejmujące terminową zapłatę należności.

Instrumenty finansowe - ryzyko kredytowe	Okres bieżący 31.12.2022			Okres porównywany 31.12.2021			
	Ekspozycje obciążone ryzykiem kredytowym, które w ujęciu od jednego kontrahenta stanowią więcej niż:	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda
Należności własne niepodatkowe		-	8 063	-	-	16 832	-
Pożyczki udzielone		-	24 543	-	-	22 955	-
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez SCD		-	-	164 616	-	-	158 720



## Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe według kategorii	Na dzień	Na dzień
	31.12.2022	31.12.2021
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>197 222</b>	<b>198 507</b>
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	164 616	158 720
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	32 606	39 787
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>616</b>	<b>7 648</b>
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	616	7 648

### 5.29. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w etatach w jednostce	Na dzień	Na dzień
	31.12.2022	31.12.2021
Pracownicy fizyczni	-	-
Pracownicy umysłowi	3,00	3,17
<b>Razem przeciętna liczba etatów</b>	<b>3,00</b>	<b>3,17</b>

Spółka konsekwentnie utrzymuje niski stan zatrudnienia etatowych pracowników na rzecz zlecania usług podmiotom zewnętrznym, specjalizujących się w danej dziedzinie.

### 5.30. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W okresie 2022r. Spółka nie realizowała zadań z zakresu wspólnych przedsięwzięć.

### 5.31. Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi

Spółka nie publikuje prognoz wyników.

### 5.32. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym kończącym okres sprawozdawczy zakończony 31 grudnia 2022r. i do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zdarzenia, które będą mogły wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Spółki, które zgodnie z MSSF nie wymagają korekt w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

### Sytuacja związana z wojną na Ukrainie

W związku z sytuacją polityczno – gospodarczą wywołaną agresją Federacji Rosyjskiej na terytorium Ukrainy oraz wprowadzeniem przez Prezesa Rady Ministrów stopnia alarmowego CRP na terytorium Polski, Zarząd dokonuje okresowo przeglądu aktywów Spółki i jej podmiotów zależnych. Zarząd ALTA S.A. zweryfikował, że głównym aktywem są udziały Spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o., która jest właścicielem nieruchomości o powierzchni ok 130 ha, na której realizuje projekt budowy dzielnicy Siewierz, Miasteczko Siewierz Jeziorna (dalej grunt).

Wycena aktywa tj. udziałów Spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o., oparta jest o wycenę wartości gruntu, którą Spółka Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o. zleca corocznie niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu.

W ocenie Zarządu ALTA S.A. opierając się o obserwacje historyczne, dotyczące wartości nieruchomości w czasach wojen i kryzysów, tego typu aktywa cechuje wysoka odporność na ww zdarzenia. Ewentualna utrata wartości aktywa, wpływająca na wyniki okresowe ALTA S.A., może nastąpić w efekcie zdarzeń na rynku międzynarodowym, w postaci zawarcia traktatów zmieniających granice i porządek prawny Rzeczypospolitej Polskiej.

W ocenie Zarządu ALTA S.A., ww ryzyko trwałej utraty wartości aktywa, wpływające na wyniki okresowe ALTA S.A. obecnie jest niskie.

W przypadku wszelkich zdarzeń, które będą miały wpływ na wyniki Spółki w 2022r. lub kolejne, Zarząd Spółki ALTA będzie przekazywał takie informacje.

Jednocześnie Zarząd stwierdza i identyfikuje jako obarczone małym ryzykiem następujące:

- łańcuch dostaw i możliwość jego przerwania
- potencjalny wzrost cen surowców i energii
- dostępność pracowników z rejonów zaangażowanych w wojnę

*Spółka nie prowadzi działalności wytwórczej opartej o dostawy surowców do produkcji ani działalności opartej o pracowników zagranicznych*

- posiadanie inwestycji i jednostek zależnych w rejonach zaangażowanych w wojnę

*Spółka jest obecnie właścicielem inwestycji położonych na terenie kraju i nie posiada innych jednostek zależnych*

- - wahania kursów walut i stóp procentowych
- - bezpośrednią sprzedaż produktów oraz towarów do krajów zaangażowanych w wojnę (poprzez swoich odbiorców)

*Spółka zawiera transakcje w zł, kontrahentami Spółki są podmioty mające siedzibę i prowadzące działalność w Polsce.*

Nie można wykluczyć, że kontrahenci Spółek Inwestycji, którzy prowadzą działalność budowlaną, opartą o dostawy surowców i w części wykorzystujący pracowników zagranicznych w tym z terenu Ukrainy, nie zostaną dotknięci sytuacją związaną z Wojną na Ukrainie w ww zakresach dotyczących łańcuchów dostaw, cen surowców czy dostępności pracowników.

Wpływ takiej sytuacji na działalność Spółki jest możliwy, w zakresie tempa zawierania przyszłych transakcji sprzedaży gruntów do budowę, jednakże trudny do oszacowania zarówno wartościowo jak też w oparciu o ramy czasowe.

W krótkim okresie skutki wojny są negatywne o objawiają się m.in.: wzrostem stóp procentowych, gwałtownymi wahaniami cen energii, wrażliwością na ryzyko w tym hamowaniem popytu i chęci do inwestowania.

Dla inwestycji ALTA S.A. oznaczało to opóźnienia w realizacji sprzedaży projektów Spółek Inwestycji, rozwiązanie wielu umów i wzrost kosztów inwestycji.

*W związku z powyższym Spółka identyfikuje następujące ryzyko płynności:*

*Nabywcami terenów przeznaczonych na budowę nieruchomości mieszkaniowych w inwestycji Siewierz Jeziorna ( Spółka Miasteczko Siewierz Jeziorna) są Spółki z branży deweloperskiej. W ostatnich okresach obserwowane jest znaczące zmniejszenie udzielanych kredytów osobom fizycznym z przeznaczeniem na zakup nieruchomości mieszkaniowej. Taka sytuacja może powodować znaczące obniżenie popytu na oferowane nieruchomości mieszkaniowe budowane przez kontrahentów Spółki Miasteczko Siewierz*

*Jeziorna. Tym samym Spółka Miasteczko Siewierz Jeziorna może odnotować niższą sprzedaż nieruchomości lub opóźnienia w realizacji transakcji. Taka sytuacja będzie wpływa wówczas na płynność Spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna oraz w konsekwencji na ALTA S.A. która jest właścicielem 100% udziałów Spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna a także inwestorem Spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna (poprzez udzielone pożyczki oraz zawierane transakcje świadczenia usług zarządczych).*

Robert Jacek Moritz  
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Andrzej Patyna  
Osoba, której powierzono prowadzenie  
ksiąg rachunkowych

Warszawa, 26.04.2023r.