



TOWER INVESTMENTS

GRUPA KAPITAŁOWA

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

ROCZNY SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA 2019 ROKU DO 31GRUDNIA 2019 ROKU

WARSZAWA 21 KWIETNIA 2020 ROKU

SPIS TREŚCI

1.	WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.	4
2.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.	5
3.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	6
4.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.	8
5.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.	9
6.	INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.	11
7.	CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY.....	12
8.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	13
9.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	15
10.	ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO	16
11.	PODSTAWOWE POZYCJE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z WYNIKU, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZELICZENIU NA EURO.	16
12.	ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	17
13.	ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI.....	41
14.	ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ	46
15.	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.....	49
16.	SEGMENTY OPERACYJNE	49
17.	PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.	50
18.	NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.	51
19.	PRZYCHODY I KOSZTY	52
20.	PRZEJĘCIA ORAZ UTRATA KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI.....	55
21.	WARTOŚĆ FIRMY	56
22.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE	57
23.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	58
24.	LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA.....	60
25.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	61
26.	ZAPASY	62
27.	INSTRUMENTY FINANSOWE	63
28.	AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY	66

29.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	67
30.	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	69
31.	POŻYCZKI UDZIELONE.	69
32.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	71
33.	AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	71
34.	KAPITAŁY WŁASNE.....	71
35.	PROGRAMY PŁATNOŚCI AKCJAMI.....	72
36.	DYWIDENDY	73
37.	UDZIAŁY NIE DAJĄCE KONTROLI	73
38.	ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	73
39.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	73
40.	KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.....	74
41.	ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ.....	76
42.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	78
43.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE, REZERWY, AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY.....	78
44.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	79
45.	RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	81
46.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	86
47.	ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM	87
48.	POZOSTAŁE INFORMACJE	89

DZIAŁ I

**ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A.**

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	38 958 659	43 270 615	9 056 362	10 140 996
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 616 668	7 782 881	2 003 038	1 824 013
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 723 945	5 303 131	1 563 054	1 242 853
Zysk (strata) netto	5 320 186	4 142 385	1 236 735	970 818
Zysk na akcję (PLN)	3,43	2,68	0,80	0,63
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,43	2,68	0,80	0,63
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3018	4,2669
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 794 961	6 289 267	1 114 641	1 473 966
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6 996 612)	(3 181 047)	(1 626 438)	(745 517)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(4 501 094)	8 786 036	(1 046 328)	2 059 115
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(6 702 744)	11 894 257	(1 558 125)	2 787 564
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3018	4,2669
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa	110 980 965	99 110 002	26 061 046	23 048 838
Zobowiązania długoterminowe	33 598 327	7 004 045	7 889 709	1 628 848
Zobowiązania krótkoterminowe	11 700 465	29 991 579	2 747 556	6 974 786
Kapitał własny	65 682 173	62 114 378	15 423 781	14 445 204
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2585	4,3000

2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.

	Nota	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	19.1	38 958 659	43 270 615
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		38 958 659	43 270 615
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		0	0
Koszty sprzedanych produktów i usług	19.2	32 864 217	36 379 401
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług		32 864 217	36 379 401
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		6 094 442	6 891 214
Koszt sprzedaży		0	0
Koszt ogólnego zarządu		3 717 337	3 302 480
Zysk (strata) ze sprzedaży		2 377 105	3 588 734
Pozostałe przychody operacyjne	19.3	6 656 610	7 236 321
Pozostałe koszty operacyjne	19.3	417 047	3 042 174
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		8 616 668	7 782 881
Przychody finansowe	19.4	875 389	755 314
Koszty finansowe	19.4	2 867 028	3 232 060
Zysk (strata) na okazyjnym nabyciu		0	354 069
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych		98 916	(357 072)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		6 723 945	5 303 131
Podatek dochodowy	19.5	1 403 759	1 160 746
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		5 320 186	4 142 385
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		5 320 186	4 142 385
Zysk (strata) netto przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		5 320 186	4 145 266
- podmiotom niekontrolującym		0	(2 881)
Pozostałe całkowite dochody			
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu		0	0
Całkowite dochody		5 320 186	4 142 385
Całkowite dochody przypadające			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		5 320 186	4 145 266
- podmiotom niekontrolującym		0	(2 881)

3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.

AKTYWA	Nota	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	21	16 586 901	2 888 360
Wartości niematerialne	22	9 144	17 748
Rzeczowe aktywa trwałe	23	3 343 500	2 072 390
Nieruchomości inwestycyjne	25	33 158 761	20 768 974
Należności	29.1	1 263 662	1 693 564
Pożyczki	31	410 293	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	30	0	9 089 595
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28	1 975 376	1 771 519
Rozliczenia międzyokresowe	43	146 295	167 844
Aktywa trwałe		56 893 932	38 469 994
Aktywa obrotowe			
Zapasy	26	19 492 580	14 076 150
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	29.2	19 364 982	18 108 681
Aktywa z tytułu umowy	43	2 709 042	1 270 731
Pożyczki	31	1 482 731	9 487 737
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	30	265 619	278 550
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	43	109 542	52 877
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32	10 662 539	17 365 283
Aktywa obrotowe		54 087 033	60 640 008
Aktywa razem		110 980 965	99 110 002

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ CD.

PASYWA	Nota	31.12.2019	31.12.2018
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		1 560 750	1 560 750
Akcje własne		(269 706)	(71 000)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		30 071 724	30 071 724
Pozostałe kapitały		15 460 245	12 292 782
Zyski zatrzymane:		18 859 159	18 260 121
- zysk (strata) z lat ubiegłych		13 538 974	14 114 855
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej		5 320 186	4 145 266
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej		65 682 173	62 114 378
Udziały nie dające kontroli		0	0
Kapitał własny	34	65 682 173	62 114 378
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	40	24 045 304	0
Leasing	24.1	1 664 582	709 671
Zobowiązania długoterminowe	39.1	731 753	845 802
Rezerwy i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	43	55 617	77 851
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28	7 101 071	5 370 721
Zobowiązania długoterminowe		33 598 327	7 004 045
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	39.2	10 282 478	2 386 481
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		27 727	31 626
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	40	498 269	27 088 085
Leasing	24.1	623 397	186 090
Zobowiązania z tytułu umów	43	0	37 346
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		0	71 476
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	43	268 594	190 476
Zobowiązania krótkoterminowe		11 700 465	29 991 579
Zobowiązania razem		45 298 792	36 995 624
Pasywa razem		110 980 965	99 110 002

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

	Nota	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) brutto		6 723 945	5 303 131
Korekty:			
Amortyzacja		724 440	347 530
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej		318 433	(31 698)
Zysk/Strata z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik		(584 399)	13 050
Koszty odsetek		2 199 757	2 755 690
Przychody z odsetek i dywidend		(187 055)	(710 790)
Udział w zyskach/stratach jednostek stowarzyszonych		(98 916)	357 061
(Zyski)/Straty podmiotów niekontrolujących		0	2 881
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych		(7 837)	0
Wycena wartości godziwej nieruchomości		(6 142 382)	(6 593 492)
Inne korekty		5 747	26 990
Korekty razem		(3 772 211)	(3 832 777)
Zmiana stanu zapasów	18	3 581 777	7 524 173
Zmiana stanu należności	18	(6 238 267)	20 042 315
Zmiana stanu zobowiązań	18	4 893 571	(20 911 203)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		(396 861)	(1 564 117)
Zmiany w kapitale obrotowym		1 840 220	5 091 168
Podatek dochodowy		3 008	(272 254)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		4 794 961	6 289 267
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		210 248	99 403
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(1 053 433)	(1 011 015)
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		(790)	(10 568)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		225 000	0
Wydatki na nabycie aktywów finansowych		(205 202)	(2 500)
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne		(5 596 808)	(546 367)
Splata odsetek		4 374	0
Inne wpływy inwestycyjne		50 000	0
Inne wydatki inwestycyjne		(630 000)	(1 710 000)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(6 996 612)	(3 181 047)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych		(198 706)	(71 000)
Wpływy netto z tytułu emisji akcji		0	22 500 000
Kredyty i pożyczki		0	1 800 000
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(1 553 684)	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych		0	(5 000 000)
Splaty kredytów i pożyczek		(251 566)	(7 281 984)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(519 788)	(193 380)
Odsetki zapłacone		(1 977 350)	(2 967 600)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(4 501 094)	8 786 036
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(6 702 744)	11 894 257
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		17 365 283	5 471 026
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		10 662 539	17 365 283

5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	1 560 750	(71 000)	30 071 724	12 292 782	18 260 121	62 114 378	0	62 114 378
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku								
Zmiana struktury grupy kapitałowej						0		0
Zakup akcji własnych		(198 706)				(198 706)		(198 706)
Przyznana dywidenda					(1 553 684)	(1 553 684)		(1 553 684)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy				3 167 463	(3 167 463)	0		0
Razem transakcje z właścicielami	0	(198 706)	0	3 167 463	(4 721 148)	(1 752 390)	0	(1 752 390)
Zysk netto za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku					5 320 186	5 320 186		5 320 186
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	5 320 186	5 320 186	0	5 320 186
Saldo na dzień 31.12.2019 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 460 245	18 859 159	65 682 173	0	65 682 173

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	1 060 750	0	9 538 799	26 808 456	20 648 184	58 056 189	(35 166)	58 021 023
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku								
Emisja akcji	500 000		20 532 925	(21 032 925)				0
Zmiana struktury grupy kapitałowej				(40 546)	4 059	(36 487)	38 047	1 560
Zakup akcji własnych		(71 000)		2 000 000	(2 000 000)	(71 000)		(71 000)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowany				4 557 798	(4 557 798)			0
Razem transakcje z właścicielami	500 000	(71 000)	20 532 925	(14 515 674)	(6 553 739)	(107 487)	38 047	(69 440)
Korekta lat ubiegłych					20 410	20 410		20 410
Zysk netto za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku					4 145 266	4 145 266	(2 881)	4 142 385
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	4 165 676	4 165 676	(2 881)	4 162 795
Saldo na dzień 31.12.2018 roku	1 560 750	(71 000)	30 071 724	12 292 782	18 260 121	62 114 378	0	62 114 378

6. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

6.1. Informacje o spółce dominującej.

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. (dalej zwana "Grupą Kapitałową", "Grupą") jest Tower Investments Spółka Akcyjna (dalej zwana "Spółką Dominującą", "Spółką").

Spółka Tower Investments S.A. została utworzona Aktem Notarialnym REP A Nr 5396/2013 w dniu 2 października 2013 roku pod nazwą SPV 223 J14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna. Dnia 14 grudnia 2015 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o przekształceniu w spółkę Tower Investments S.A. Zmiana formy prawnej została zarejestrowana w KRS w dniu 18 lutego 2016 roku.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000602813.

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

Siedziba Spółki mieści się przy ul. Wioślarskiej 8 w Warszawie (00-411). Siedziba Spółki jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową.

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki Dominującej jest:

- a. (PKD 68.10.Z) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- b. (PKD 41.10.Z) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- c. (PKD 41.20.Z) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- d. (PKD 43.39.Z) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- e. (PKD 64.19.Z) Pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- f. (PKD 68) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- g. (PKD 64.92.Z) Pozostałe formy udzielania kredytów,
- h. (PKD 66.19.Z) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,
- i. (PKD 70.10.Z) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- j. (PKD 71.11.Z) Działalność w zakresie architektury.

Spółka została utworzona na czas nieograniczony.

6.2. Organy Spółki Dominującej.

Zarząd.

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień 31 marca 2020 roku:

- Bartosz Kazimierczuk – Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza i Komitet Audytu.

Rada Nadzorcza Spółki została powołana w wyniku uchwały przekształcającej podjętej w dniu 14 grudnia 2015 roku. W skład Rady Nadzorczej na dzień 31 marca 2020 roku wchodzi:

- Damian Jasica – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Magdalena Gronowska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
- Mariusz Trojak – Członek Rady Nadzorczej
- Tomasz Muchalski - Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Gańko – Członek Rady Nadzorczej

W okresie od 1 stycznia do dnia publikacji nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Komitet Audytu

Na dzień 31 marca 2020 roku w skład Komitetu Audytu wchodzi:

- Mariusz Trojak – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Damian Jasica – Członek Komitetu Audytu
- Piotr Gańko – Członek Komitetu Audytu

W okresie od 1 stycznia do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nastąpiła zmiana w organizacji Komitetu Audytu. W wyniku uchwały Komitetu Audytu z dnia 4 marca 2020 roku przewodniczącym Komitetu Audytu został Mariusz Trojak, a dotychczasowy przewodniczący Damian Jasica stał się członkiem Komitetu Audytu.

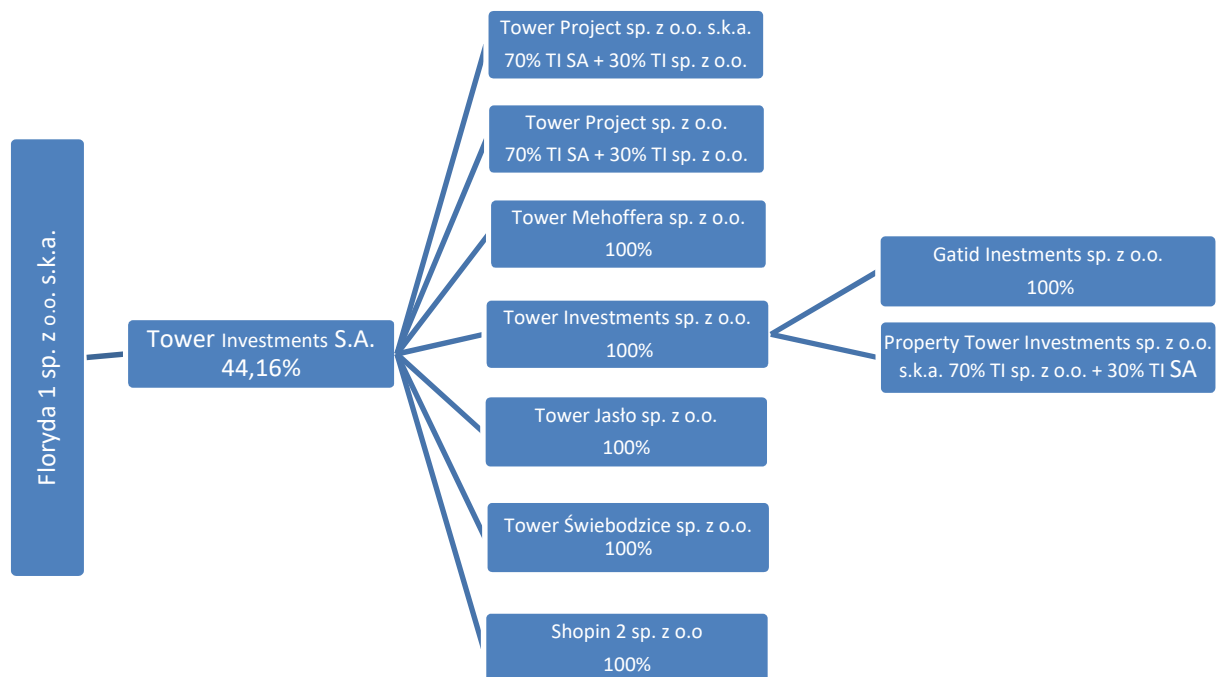
7. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Głównym przedmiotem działalności spółki Tower Investments S.A. i spółek zależnych jest świadczenie usług deweloperskich dla polskich i zagranicznych podmiotów z różnych branż, ze szczególnym uwzględnieniem sieci handlowo-usługowych. Emitent i spółki zależne specjalizują się w pozyskiwaniu nieruchomości. Oferta obejmuje kompleksową obsługę procesu inwestycyjnego- od znalezienia atrakcyjnej lokalizacji, na której może zostać wybudowany lokal handlowy lub usługowy, aż do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i kreowania miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego, zgodnie z wymaganiami inwestorów. Doświadczenie w nadzorowaniu procesów administracyjnych pozwala na optymalny przebieg etapu planowania i pozyskania pozwoleń na budowę.

8. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, w skład Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. wchodziły Spółka Dominująca i następujące spółki zależne:



W skład Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. oprócz Spółki wchodzi:

- 1) **Tower Jasło sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 100% udziałów. Tower Jasło sp. z o.o. została powołana w celu realizacji inwestycji zlokalizowanej w Jaśle. Po rezygnacji z wyżej wymienionego projektu spółka prowadzi inne inwestycje budowlane Grupy Kapitałowej.
- 2) **Tower Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 100 udziałów. Działalność Tower Investments sp. z o.o. jest analogiczna do działalności Spółki;
- 3) **Property Tower Investments sp. z o.o. s.k.a.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 35.000 akcji, a Tower Investments S.A. posiada 15.000. Akcje te stanowią 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na walnym zgromadzeniu. Property Tower Investments sp. z

o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną do realizacji wybranych inwestycji Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. Obecnie nie prowadzi żadnej inwestycji.

4) **Tower Project sp. z o.o. s.k.a.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 30%, a Tower Investments S.A. 70% udział w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu. Tower Project sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną do realizacji wybranych inwestycji grupy kapitałowej Tower Investments S.A. Wraz z nabyciem akcji Spółka Dominująca przejęła nadzór właścicielski nad nieruchomością położoną w Łodzi przy ul. Byszewskiej, składającej się z działek gruntu o łącznej powierzchni 8.908 m² oraz parku handlowego.

5) **Tower Świebodzice sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 100% udziałów. Tower Świebodzice sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego Shopin w Świebodzicach. Po rezygnacji z ww. projektu Zarząd nie podjął decyzji co do dalszego wykorzystania spółki.

6) **Tower Project sp. z o.o.**, w której 70% udziału w kapitale i w głosach na zgromadzeniu wspólników posiada Tower Investments S.A. a 30% Tower Investments Sp. z o.o. Tower Project Sp. z o.o., jest spółką celową, realizującą inwestycje grupy kapitałowej Tower Investments S.A. z siecią sklepów Netto.

7) **Shopin 2 sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada udziały stanowiące 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Shopin 2 sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego City Shopin Nowa Praga na ul. Szwedzkiej w Warszawie. Uchwałą z dnia 23 stycznia 2018 roku Spółka zmieniła nazwę na Shopin 2 sp. z o.o. z Shopin Szwedzka sp. z o.o.

8) **Gatid Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada udziały stanowiące 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Do dnia 13 lutego 2018 roku spółka była we spółkontroli kiedy to Tower Investments sp. z o.o. nabyła pozostałe 50% udziałów w spółce Gatid Investments sp. z o.o.. Spółka została utworzona na potrzeby realizacji projektu Konstruktorska w Warszawie. Po zakończeniu tej inwestycji spółka została przeznaczona do prowadzenia innych projektów Grupy Kapitałowej.

9) **Tower Mehoffera sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 100% udziałów uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Do dnia 20 marca 2019 roku Spółka była w posiadaniu 70% udziałów, które ze względu na zawartą umowę cywilnoprawną pozwalały na spółkontrolę nad spółką Tower Mehoffera sp. z o.o.. W wyniku zakupu 30% udziałów spółka Tower Investments S.A. zyskała pełną kontrolę. Spółka Tower Mehoffera została powołana w celu realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Mehoffera.

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

Rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym została objęta Spółka Dominująca oraz następujące spółki:

Nazwa spółki	Siedziba	Udział Grupy w kapitale	
		30.06.2019	31.12.2018
Tower Investments sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Jasło sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Shopin 2 sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Świebodzice sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Gatid Investments sp. z o.o.	Branickiego 15, 02-972 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Mehoffera sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	70%

9. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku. Okresy porównawcze zaprezentowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu są w pełni porównywalne.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Walutą funkcjonalną Grupy oraz walutą prezentacji niniejszego rocznego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich w zaokrągleniu do pełnego złotego (o ile nie wskazano inaczej).

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

10. ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz w okresach porównywalnych notowania średnich kursów wymiany PLN w stosunku do EUR, ustalone przez Narodowy Bank Polski, przedstawiały się następująco:

Rodzaj kursu	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2585	4,3000
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,3018	4,2669
Najwyższy kurs w okresie	4,3891	4,3978
Najniższy kurs w okresie	4,2406	4,1423

11. PODSTAWOWE POZYCJE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z WYNIKU, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZELICZENIU NA EURO.

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

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według kursów obowiązujących na ostatni dzień okresu sprawozdawczego,
- poszczególne pozycje sprawozdania z wyniku oraz sprawozdania z przepływu środków pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym,
- do przeliczenia stanu środków pieniężnych wykazywanych w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych na początek oraz na koniec okresu przyjęto kurs ustalony przez NBP, obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego,

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	38 958 659	43 270 615	9 056 362	10 140 996
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 616 668	7 782 881	2 003 038	1 824 013
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 723 945	5 303 131	1 563 054	1 242 853
Zysk (strata) netto	5 320 186	4 142 385	1 236 735	970 818
Zysk na akcję (PLN)	3,43	2,68	0,80	0,63
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,43	2,68	0,80	0,63
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3018	4,2669
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 794 961	6 289 267	1 114 641	1 473 966
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6 996 612)	(3 181 047)	(1 626 438)	(745 517)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(4 501 094)	8 786 036	(1 046 328)	2 059 115
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(6 702 744)	11 894 257	(1 558 125)	2 787 564
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3018	4,2669
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	110 980 965	99 110 002	26 061 046	23 048 838
Zobowiązania długoterminowe	33 598 327	7 004 045	7 889 709	1 628 848
Zobowiązania krótkoterminowe	11 700 465	29 991 579	2 747 556	6 974 786
Kapitał własny	65 682 173	62 114 378	15 423 781	14 445 204
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2585	4,3000

12. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Prezentacja sprawozdań finansowych

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

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

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Grupa prezentuje skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone

dotychczas na początek okresu porównawczego, jeżeli powyższe zmiany są istotne dla danych prezentowanych na początek okresu porównywalnego. W takiej sytuacji prezentacja not do trzeciego sprawozdania z sytuacji finansowej nie jest wymagana.

Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki Dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2019 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

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

Wyłączeniu z konsolidacji mogą podlegać spółki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Inwestycje w spółkach zależnych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmuje się zgodnie z MSSF 5.

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

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

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

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

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

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

Połączenia przedsięwzięć

Transakcje połączenia przedsięwzięć, wchodzące w zakres MSSF 3, rozliczane są metodą przejęcia.

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

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

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

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

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności

dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

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

W przypadku połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, Grupa nie stosuje regulacji wynikających z MSSF 3, lecz rozlicza takie transakcje metodą łączenia udziałów w następujący sposób:

- aktywa i pasywa jednostki przejmowanej ujmowane są w wartości bilansowej. Za wartość bilansową uznaje się raczej tę wartość, która określona została pierwotnie przez podmiot kontrolujący, niż wartości wynikające z jednostkowego sprawozdania finansowego jednostki przejmowanej,
- wartości niematerialne oraz zobowiązania warunkowe ujmowane są na zasadach stosowanych przez jednostkę przed połączeniem, zgodnie z właściwymi MSSF,
- nie powstaje wartość firmy - różnica pomiędzy przekazaną zapłatą a nabytymi aktywami netto jednostki kontrolowanej ujmowana jest bezpośrednio w kapitale, w pozycji zyski zatrzymane,
- udziały niedające kontroli wyceniane są w proporcji do wartości bilansowej aktywów netto kontrolowanej jednostki,
- dokonywane jest przekształcenie danych porównawczych w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek okresu porównawczego. Jeżeli data powstania stosunku podporządkowania nad jednostką jest późniejsza niż początek okresu porównawczego, dane porównawcze prezentowane są od momentu, kiedy po raz pierwszy powstał stosunek podporządkowania.

W przypadku gdy Grupa w ramach transakcji nabywa Spółkę, która posiada kontrolę nad innymi podmiotami tworząc z nimi grupę kapitałową, wylicza wartość firmy/zysk na okazjnym nabyciu tak jakby spółka ta stanowiła jeden podmiot wraz ze swoimi spółkami zależnymi. W związku z tym wartość firmy/zysk na okazjnym nabyciu w przypadku wystąpienia takiej transakcji przypisana jest do grupy aktywów będących w posiadaniu zakupionej grupy kapitałowej.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, nad którymi Spółka Dominująca nie sprawuje kontroli, ale na które wywiera znaczący wpływ, uczestnicząc w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane początkowo w cenie nabycia, a następnie wyceniane z zastosowaniem metody praw własności. Na moment powstania znaczącego wpływu ustalana jest wartość firmy jako różnica pomiędzy ceną nabycia inwestycji a wartością godziwą

aktywów netto przypadających na inwestora. Wartość firmy ujmowana jest w wartości bilansowej inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.

Wartość bilansowa inwestycji w jednostkach stowarzyszonych jest powiększana lub pomniejszana o:

- udział Spółki Dominującej w wyniku jednostki stowarzyszonej,
- udział Spółki Dominującej w pozostałych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej, wynikających m.in. z przeszacowania rzeczowych aktywów trwałych oraz z tytułu różnic kursowych z przeliczenia jednostek zagranicznych. Kwoty te wykazuje się w korespondencji z odpowiednią pozycją „Skonsolidowanego sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”,
- zyski i straty wynikające z transakcji pomiędzy Grupą a jednostką stowarzyszoną, które podlegają włączeniom do proporcji posiadanego udziału,
- otrzymane wypłaty z zysku wypracowanego przez jednostkę stowarzyszoną, które obniżają wartość bilansową inwestycji.

Sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz spółek stowarzyszonych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia.

Transakcje w walutach obcych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), który jest również walutą funkcjonalną spółek Grupy Kapitałowej.

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

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

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

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

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

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania zagranicznych jednostek zależnych są przeliczane na walutę polską po kursie zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy tj. po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek ujętych w walucie w poprzednich okresach.

Wartość firmy

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

Wartości niematerialne

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

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

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Grupa	Okres
Znaki towarowe	1-5 lat
Patenty i licencje	1-2 lata
Oprogramowanie komputerowe	1-2 lata
Pozostałe wartości niematerialne	1-5 lat

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane, lecz corocznie są poddawane testom na utratę wartości. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa nie posiada wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

W spółkach Grupy nie są prowadzone prace rozwojowe ani badawcze.

Zyski lub straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy wpływami netto ze sprzedaży a wartością bilansową tych wartości niematerialnych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych w momencie przejęcia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem zgodnie z wymogami MSSF 15.

Zasady klasyfikacji nieruchomości:

Ze względu na specyficzną działalność jednostki jaką jest obsługa projektów inwestycyjnych spółka Grupy może zakwalifikować zakupione nieruchomości (budynki, grunty itp.) do jednej z 3 pozycji:

- Rzeczowe Aktywa Trwałe,
- Nieruchomości Inwestycyjne,
- Zapasy,

Poniżej Grupa przedstawia kryteria klasyfikacji do poszczególnych grup:

1. Nieruchomości zajmowane na własne potrzeby, bądź przeznaczone do dostosowania i późniejszego użytkowania jako nieruchomości zajmowane przez właściciela, nieruchomości zajmowane przez pracowników są klasyfikowane jako Rzeczowe Aktywa Trwałe w myśl przepisów MSR 16.

2. Nieruchomości nabyte wyłącznie w celu zbycia w bliskiej przyszłości lub w celu dostosowania i odsprzedaży, są klasyfikowane jako zapas, nawet jeśli spółka do momentu sprzedaży osiąga przychody z czynszów (np. parki handlowe), ponieważ handel nieruchomościami jest podstawową działalnością spółki. Dodatkowo w przypadku nieruchomości, co do których spółka osiąga istotne przychody z najmu - jeśli po upływie jednego roku od rozpoczęcia eksploatacji tej nieruchomości nie dojdzie do sprzedaży rzeczony nieruchomości, zarząd podejmuje uchwałę stwierdzającą, czy dalej będą podejmowane kroki prowadzące do sprzedaży. W przypadku braku takiej uchwały –

nieruchomość zreklasyfikowana zostaje na nieruchomości inwestycyjne. W przypadku podjęcia wyżej wymienionej uchwały, w przypadku braku szans na sprzedaż nieruchomości po upływie kolejnych 12 miesięcy od momentu podjęcia uchwały, nieruchomość zostaje przekwalifikowana do nieruchomości inwestycyjnych.

3. Nieruchomości, które są w trakcie budowy lub dostosowywania, a nad którymi prace prowadzone są na zlecenie osób trzecich i nie spełniają kryteriów umowy o usługę budowlaną są klasyfikowane jako zapas.

4. Nieruchomości utrzymywane w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost ich wartości lub w celu czerpania korzyści z czynszów klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne.

5. Nieruchomości, które są w trakcie budowy lub dostosowywania i będą w przyszłości utrzymywane ze względu na oczekiwany długoterminowy wzrost ich wartości lub w celu czerpania korzyści z czynszów, klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne.

6. Nieruchomości dla których przyszłe użytkowanie pozostaje nieokreślone, klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne.

W przypadku gdy dla nieruchomości, która wcześniej została zakwalifikowana jako nieruchomość inwestycyjna ze względu na brak planów co przyszłego użytkowania, Grupa utworzy plan wykorzystania i sprzedaży, w momencie rozpoczęcia realizacji takiego planu przez Grupę, są reklasyfikowane na zapasy.

Dla nieruchomości pierwotnie ujętej jako składnik zapasu przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych następuje w momencie udokumentowania zmiany dotychczasowego użytkowania nieruchomości na nieruchomość utrzymywaną ze względu na oczekiwany długoterminowy wzrost jej wartości. Jednocześnie nieruchomość może ale nie musi być wykorzystywana do czerpania korzyści z jej najmu. Przeklasyfikowaniu nie podlegają nieruchomości w stosunku do których zostały zawarte porozumienia co do ich sprzedaży w proporcji umowy sprzedaży do wartości nieruchomości.

Nieruchomości klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne będące zabezpieczeniem zobowiązania długoterminowego, jeżeli zabezpieczenie tego wymaga, do czasu spłaty zobowiązania bądź jego zmiany na zobowiązanie wymagane w okresie do 12 miesięcy, nie ulegają przeklasyfikowaniu do innych grup aktywów.

W punktach dotyczących rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz zapasów opisane są zasady początkowego ujęcia wyżej wymienionych pozycji oraz ujmowania skutków sprzedaży (likwidacji) tych pozycji.

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

Grupa	Okres
Budynki i budowle	40 lat
Maszyny i urządzenia	3 - 10 lat
Środki transportu	2,5 – 5 lat
Pozostałe środki trwałe	5 – 10 lat

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

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

Do wyceny gruntów stosowany jest model oparty na koszcie historycznym. Wartość gruntów nie podlega amortyzacji, ze względu na nieokreślony okres użytkowania. Wartość godziwa gruntów ustalana jest na podstawie bieżących informacji rynkowych przez niezależnego rzeczoznawcę raz na dwa lata, o ile warunki rynkowe nie ulegają znaczącym zmianom. Tak określona wartość godziwa służy do określenia wysokości odpisu z tytułu trwałej utraty wartości.

Po początkowym ujęciu rzeczowe grunty wykazywane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

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

Aktywa w leasingu

Umowy są klasyfikowane jako umowy leasingu zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej 16 „Leasing” opisanym w nocie 13.1. Wartość aktywów oraz zobowiązań określana jest na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej przedmiotu leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych.

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

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

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

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

W odniesieniu do pozostałych składników wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz zapasów w postaci nieruchomości, dokonywana jest ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą

świadczą o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakieś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania nieruchomości inwestycyjnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży, a wartością netto tych nieruchomości inwestycyjnych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych. W przypadku gdy zbywaną nieruchomością inwestycyjną jest nieruchomość wcześniej prezentowana jako zapas, jednak ze względu na długotrwały brak nabywcy została przeklasyfikowana do kategorii nieruchomości inwestycyjnych, przychody ze sprzedaży z takiej nieruchomości są prezentowane jako przychody z podstawowej działalności jednostki, a wartość netto tej nieruchomości ujmowana jest jako koszt operacyjny.

Instrumenty finansowe

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

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

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub Grupa się ich zrzekła.

Grupa wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie wygasło, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Grupa wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Aktywa finansowe

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe, Grupa klasyfikuje z podziałem na:

1. Aktywa finansowe wyceniane po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie.

Są to aktywa utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, a charakterystyka umowy dotyczącej tych aktywów finansowych przewiduje powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek (spełniają tzw. test SPPI - solely payment of principal and interest (pol. test TKiO - tylko płatności kapitału i odsetek).

2. Aktywa finansowe wyceniane po początkowym ujęciu w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Są to aktywa utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy jak i sprzedaż aktywów finansowych, a charakterystyka umowy dotyczącej tych aktywów finansowych przewiduje powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek (spełniają tzw. test SPPI - solely payment of principal and interest (pol. test TKiO - tylko płatności kapitału i odsetek) .

3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik .

Są to wszystkie pozostałe aktywa finansowe.

4. Instrumenty finansowe zabezpieczające.

Klasyfikacja aktywów finansowych dokonywana jest w momencie początkowego ujęcia i może być zmieniona jedynie wówczas, gdy zmieni się biznesowy model zarządzania aktywami finansowymi. Do zasadniczych modeli zarządzania aktywami finansowymi zalicza się model utrzymywania w celu otrzymania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, model utrzymywania w celu otrzymania przepływów pieniężnych wynikających z umowy i sprzedaży oraz model utrzymywania w innych celach niż cele wskazane w dwu poprzedzających modelach.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, dlatego regulacje MSSF 9 w tym zakresie nie mają do niej zastosowania.

Zobowiązania finansowe

Zastosowanie nowego standardu nie wprowadziło zmian w metodologii wyceny zobowiązań finansowych.

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

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing, podlegający regulacjom MSSF 16,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz
- pochodne instrumenty finansowe.

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

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

Grupa nie dokonała wyboru opcji wyceny zobowiązań finansowych do wartości godziwej.

Ujmowanie ryzyka kredytowego związanego z aktywami finansowymi- model strat oczekiwanych (ECL).

Według modelu strat oczekiwanych Grupa monitoruje zmiany poziomu ryzyka kredytowego związanego z danym składnikiem aktywów finansowych w stosunku do początkowego ujęcia oraz klasyfikuje aktywa finansowe do jednego z trzech stopni wyznaczania odpisu z tytułu utraty wartości. Metoda ma zastosowanie do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu innych niż należności z tytułu dostaw i usług.

Stopnie wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

- stopień 1 - aktywa finansowe obsługiwane na bieżąco (stosowany dla aktywów, których ryzyko nie wzrosło istotnie od początkowego ujęcia lub jest oceniane jako niskie),
- stopień 2 - aktywa finansowe z pogorszoną obsługą (stosowany w przypadku istotnego wzrostu ryzyka kredytowego w stosunku po ujęcia początkowego, przy jednoczesnym braku obiektywnych przesłanek utraty wartości),
- stopień 3 - aktywa finansowe nieobsługiwane (stosowany w przypadku wystąpienia obiektywnych przesłanek utraty wartości).

W odniesieniu do aktywów zakwalifikowanych do stopnia 1 Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe (ECL) w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym, a w odniesieniu do aktywów finansowych zakwalifikowanych do pozostałych stopni, w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w okresie życia instrumentu finansowego.

Grupa dokonuje oceny wystąpienia przesłanek skutkujących zakwalifikowaniem aktywów finansowych do poszczególnych stopni wyznaczania odpisu na każdy dzień kończący okres sprawozdawczy. Grupa ocenia ryzyko niewykonania zobowiązania w oczekiwanym okresie życia aktywa finansowego i porównuje ryzyko na dzień sprawozdawczy z ryzykiem na dzień początkowego ujęcia danego aktywa finansowego. Określając ryzyko Grupa stara się brać pod uwagę racjonalne i możliwe do udokumentowania informacje, dostępne bez nadmiernych kosztów i starań. Grupa stara się przede wszystkim wykorzystywać dostępne ratingi kredytowe i powiązane z nimi wskaźniki niewypłacalności oraz informacje o wystąpieniu niekorzystnych zmian w środowisku ekonomicznym, prawnym, rynkowym dłużnika.

Prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania szacowane jest na podstawie danych historycznych dotyczących niespłaconych należności.

W celu oszacowania parametru niewykonania zobowiązania Grupa określiła przedziały przeterminowania:

Nieprzeterminowane

Zaległe od 1 do 30 dni

Zaległe od 31 do 90 dni

Zaległe od 91 do 180 dni

Zaległe powyżej 180 dni

Wszystkie aktywa z tytułu pożyczek spełniają model utrzymania w celu ściągnięcia. Dla pożyczki o zmiennym oprocentowaniu częstotliwość zmiany oprocentowania nie odpowiada formule naliczania odsetek. Jednakże ze względu na niewielkie wahania stawki WIBOR 3M i krótki okres pożyczki całość pożyczek została zakwalifikowana jako aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Muszą zatem podlegać odpisowi z tytułu utraty wartości w oparciu o model strat oczekiwanych. Ryzyko korekt na pożyczkach nie istnieje, ponieważ są to w większości pożyczki udzielone jednostkom powiązanym.

Dla należności z tytułu dostaw i usług zastosowano model należności utrzymywanych w celu ściągnięcia. Zgodnie z MSSF 9 Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia rezerwę na straty na kwotę równą przewidywanym długotrwałym stratom kredytowym

Inne należności podlegają odpisowi z tytułu utraty wartości w oparciu o model strat oczekiwanych.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty zostały zakwalifikowane jako wyceniane według zamortyzowanego kosztu i podlegają testowi z tytułu utraty wartości w oparciu o model strat oczekiwanych. Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest osobno dla każdej instytucji finansowej. Do oceny ryzyka kredytowego użyto zewnętrznych ratingów banków i publicznie dostępnych informacji dotyczących wskaźników niewypełnienia zobowiązań dla danego ratingu. Grupa korzysta z uproszczenia i ewentualny odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest na podstawie 12 miesięcznych strat kredytowych. Grupa posiada środki w bankach objętych gwarancjami bankowego funduszu gwarancyjnego, zatem wartość oczekiwanej straty kredytowej dla tego aktywa jest bliska 0.

Spółka dopuszcza możliwość indywidualnego określania oczekiwanych strat kredytowych.

Analizie mogą podlegać należności w przedziale przeterminowania powyżej 365 dni i w szczególności należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości, bądź w przypadku gdy przewidywane koszty procesowe i egzekucyjne związane z dochodzeniem wierzytelności są co najmniej równe dochodzonej kwoty. Aktywa finansowe są spisywane w całości gdy Spółka wyczerpie możliwości działania w zakresie ich ściągnięcia i uzna, że nie ma racjonalnych podstaw do oczekiwania, że należność uda się odzyskać.

W wyniku indywidualnej analizy oczekiwanych strat kredytowych, w przypadku gdy przeterminowanie przekracza 365 dni, odpis może nie być tworzony.

Zapasy

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego stanowią towary, produkcja w toku oraz wyroby gotowe. Grupa stosuje poniższe zasady klasyfikacji:

- Towary – składniki zapasów nabyte w celu ich odsprzedaży,
- Produkcja w toku – obejmuje koszty niezakończonych projektów deweloperskich, w tym gruntów.
- Wyroby gotowe – lokale użytkowe, mieszkania oraz budowle gotowe do sprzedaży wytworzone we własnym zakresie.

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

Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednio poniesione w związku z realizowanym projektem.

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe (grupy aktywów trwałych) są klasyfikowane przez Grupę jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży a nie poprzez dalsze użytkowanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (grupa aktywów) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, z zachowaniem normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Niektóre aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, takie jak aktywa finansowe oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, wyceniane są według tych samych zasad rachunkowości, jakie były stosowane przez Grupę przed zaklasyfikowaniem do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży nie podlegają amortyzacji.

Kapitał własny

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

Akcje Spółki Dominującej nabyte i zatrzymane przez Spółkę Dominującą pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

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

Pozostałe kapitały obejmują:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami oraz
- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:

- przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych do wartości godziwej (patrz podpunkt dotyczący rzeczowych aktywów trwałych),
- wycenę aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (patrz podpunkt dotyczący instrumentów finansowych),
- wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne (patrz podpunkt dotyczący rachunkowości zabezpieczeń),

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych (również te przekazane na kapitał uchwałami akcjonariuszy) oraz wynik finansowy bieżącego roku.

Wszystkie transakcje z właścicielami Spółki Dominującej prezentowane są osobno w „Sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym”.

Świadczenia pracownicze

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

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

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

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

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać

wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Termin poniesienia oraz kwota wymagająca uregulowania może być niepewna.

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

- udzielone gwarancje obsługi posprzedazowej produktów i wykonanych usług,
- toczące się postępowania sądowe oraz sprawy sporne,
- straty z umów budowlanych ujmowane zgodnie z MSSF 15,
- restrukturyzacja, tylko jeżeli na podstawie odrębnych przepisów spółka Grupy jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy.

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

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

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

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF3.

Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej sprawozdania finansowego w nocie 42.

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

Rozliczenia międzyokresowe

Grupa wykazuje w aktywach w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych, w tym przede wszystkim czynsze najmu i ubezpieczenia.

W pozycji „Rozliczeń międzyokresowych” zawartej w pasywach prezentowane są przychody przyszłych okresów, w tym również środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie środków trwałych, które rozliczane są zgodnie z MSR 20 „Dotacje rządowe”.

Dotacje ujmowane są wyłącznie wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że Grupa spełni warunki związane z daną dotacją oraz że dana dotacja zostanie faktycznie otrzymana.

Dotacja dotycząca danej pozycji kosztowej jest ujmowana jako przychód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować.

Dotacja finansująca składnik aktywów jest stopniowo ujmowana w wyniku jako przychód na przestrzeni okresów proporcjonalnie do odpisów amortyzacyjnych dokonywanych od tego składnika aktywów. Grupa dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej nie odejmuje dotacji od wartości bilansowej aktywów, lecz wykazuje dotacje jako przychody przyszłych okresów w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe”.

Przychody ze sprzedaży

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

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

Identyfikacja umowy z klientem.

Grupa ujmuje umowę z klientem wówczas, gdy spełnione są następujące kryteria:

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia.

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

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

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

W Grupie przy sprzedaży towarów i produktów moment spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia uznaje się za spełniony z chwilą bezspornego przeniesienia prawa własności do towarów lub usług.

Usługi świadczone przez Grupę obejmują najem nieruchomości oraz kontrakty budowlane.

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu wynikający z zawartych umów. Momentem wypełnienia zobowiązania do świadczenia jest udostępnienie klientowi przedmiotu najmu zgodnie z warunkami zawartymi w tej umowie. Grupa zawiera umowy o usługę budowlaną w cenach stałych, które wchodzą w zakres MSSF 15.

Ustalenie ceny transakcyjnej.

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które zgodnie z

oczekiwaniem Grupy będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem obejmuje kwoty stałe.

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia.

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Przy sprzedaży towarów i produktów ceną transakcyjną jest wartość sprzedaży zawarta w umowie z klientem. Dla umów najmu Grupa szacuje cenę za okres w kwocie sumy przychodów za okres umowy podzielonej przez ilość jednostek okresów umowy. Grupa zawiera umowy o usługę budowlaną w cenach stałych, która jest jednocześnie ceną transakcyjną dla każdej umowy.

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

Grupa ujmuje przychody w momencie wypełnienia lub w trakcie wypełniania zobowiązania do świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego dobra lub usługi klientowi. W przypadku sprzedaży towarów i produktów przychód ujęty jest w momencie bezspornego przejęcia produktu lub towaru przez klienta.

Przychód z tytułu świadczenia umów budowlanych ujmowany jest na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji. Procentowany stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek kosztów poniesionych do dnia bilansowego do ogółu szacowanych kosztów wykonania danego kontraktu.

Jeżeli wyniku świadczonej usługi nie można wiarygodnie oszacować, wówczas przychody uzyskiwane z tytułu tego kontraktu są ujmowane tylko do wysokości poniesionych kosztów, które Grupa spodziewa się odzyskać.

Jeżeli istnieje prawdopodobieństwo, że łączne koszty umowy przekroczą łączne przychody z danego kontraktu, przewidywaną stratę ujmuje się bezzwłocznie jako koszt.

Kwoty brutto należne od zamawiających z tytułu prac wynikających z umów prezentowane są w aktywach z tytułu usług.

Kwoty brutto należne zamawiającym z tytułu prac wynikających z umów prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązania w ramach pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania”.

Odsetki i dywidendy

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

Koszty operacyjne

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

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

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

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

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

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

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

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

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

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

Klasyfikacja nieruchomości

Zgodnie z opisem przedstawionym w punkcie Polityka Rachunkowości rozdziale Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości, Zarząd Spółki Dominującej przedstawił zasady klasyfikacji nieruchomości, klasyfikacja ta opiera się na planach i zamierzeniach co do danej nieruchomości.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki Dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notach 22 i 23.

Wycena Zapasów

Grupa wycenia zapasy według niższej z dwóch wartości ceny nabycia/kosztu wytworzenia oraz możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena sprzedaży możliwa do uzyskania została oszacowana jako możliwa do uzyskania cena pomniejszona o koszty doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Przychody z umów o usługę budowlaną

Na kwotę przychodów oraz należności z umów o usługę budowlaną ujętą w sprawozdaniu finansowym wpływają szacunki Zarządu dotyczące stopnia zaawansowania kontraktów budowlanych oraz marży, jaką planuje się osiągnąć na poszczególnych kontraktach. Budżetowane koszty pozostające do poniesienia w związku z realizacją poszczególnych zadań są na bieżąco monitorowane przez kadre kierowniczą nadzorującą postęp prac budowlanych, w efekcie czego budżety poszczególnych kontraktów podlegają aktualizacji przynajmniej w okresach miesięcznych. Jednakże pozostające do poniesienia koszty oraz rentowność realizowanych prac obarczona jest pewnym stopniem niepewności, zwłaszcza w przypadku zadań budowlanych o dużym stopniu złożoności, prowadzonych w okresach kilkuletnich.

Aktywa na podatek odroczony

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku Grupa nie dokonała odpisu aktualizującego wartość firmy.

13. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

13.1. MSSF 16 Leasing

MSSF 16 ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Leasingobiorca jest zobowiązany ująć:

- aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz
- amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w sprawozdaniu z zysków i strat.

W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. Składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wyceniany jest w dacie rozpoczęcia według kosztu. W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych przy użyciu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy w dniu pierwszego zastosowania, ze stopami przyjętymi przez Grupę Kapitałową dla długości trwania umów oraz klas praw do użytkowania. Stopa dyskontowa zastosowana do zobowiązań leasingowych wycenionych na dzień 1 stycznia 2019 r. dla Grupy Kapitałowej wyniosła 8,32 %.

Grupa podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 16 od 1 stycznia 2019 roku przy zastosowaniu uproszczonego podejścia tj. retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania niniejszego standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania. Grupa nie przekształciła danych porównawczych, a efekt zastosowania niniejszego standardu nie spowodował korekty wyniku z lat ubiegłych.

Grupa skorzystała także z możliwości jaką daje paragraf 4 MSSF16 i nie stosuje postanowień tego standardu do aktywów niematerialnych.

W wyniku przeprowadzonej analizy Grupa rozpoznała następujące prawa do użytkowania aktywów z dniem 1 stycznia 2019 roku według podziału na bazowe składniki aktywów:

	01.01.2019
Rzeczowe aktywa trwałe	1 006 902
Nieruchomości inwestycyjne	687 693
Zapasy	235 226
Razem aktywa	1 929 820

Zostało rozpoznane zobowiązanie z tytułu leasingu w poniższych wartościach w podziale na długie i krótkoterminowe zobowiązanie leasingowe:

	01.01.2019
Leasing długoterminowy	1 550 405
Leasing krótkoterminowy	379 415
Razem zobowiązania	1 929 820

13.2. Zmiany do MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą

Obowiązujące do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

Zmiany dotyczą wyceny aktywów finansowych z tzw. prawem do wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, zamiast wyceniania według godziwej przez zysk lub stratę. Zmiany nie mają wpływu na stosowane przez Grupę zasady rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

13.3. Zmiany do MSR 19 Zmiany, ograniczenia oraz rozliczenia programów świadczeń pracowniczych.

Obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

Zmiany dotyczą programów określonych świadczeń, wprowadzając wymóg ustalania kosztów bieżących świadczeń oraz odsetek netto z zastosowaniem założeń przyjętych do wyceny zobowiązania lub aktywa z tytułu określonych świadczeń dla okresu po zmianie planów. Zmiany nie mają istotnego wpływu na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych

13.4. Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

Obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

Zmiana dotyczy ujmowania długoterminowych inwestycji w jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia, które stanowią część inwestycji netto w te jednostki, w stosunku do których nie stosuje się metody praw własności. Zgodnie z nowymi wytycznymi inwestycje takie należy ujmować zgodnie z regulacjami nowego standardu MSSF 9 w szczególności, jeśli chodzi o wymogi dotyczące utraty wartości. Zmiany nie mają istotnego wpływu na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

13.5. Poprawki do MSSF (2015-2017) Zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF.

Obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

Zmiany dotyczą czterech standardów: MSR 12 Podatek dochodowy w zakresie ujmowania wpływu podatku dochodowego na dywidendę, MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego w zakresie modyfikowanych składników aktywów przygotowywanych do planowego wykorzystania lub sprzedaży, MSSF 3 Połączenia jednostek w zakresie przejścia kontroli nad podmiotem stanowiącym wspólne operacje oraz MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne w zakresie braku sprawowania kontroli przez uczestnika nad wspólnym działaniem. Zmiany nie mają istotnego wpływu na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

13.6. KIMSF 22 Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczek.

Obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

Interpretacja KIMSF 22 dotyczy wyjaśnienia jaki kurs przeliczenia powinien być stosowany do transakcji w walutach obcych, które wiążą się z otrzymaniem bądź wydatkowaniem zaliczkowej zapłaty księgowanej przed ujęciem odpowiedniego składnika aktywów, kosztu lub przychodu wynikającego z tej transakcji. Interpretacja nie ma zastosowania, jeżeli początkowe ujęcie odpowiedniego składnika aktywów, kosztu lub przychodu następuje według wartości godziwej. Interpretacja nie ma istotnego wpływu na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

13.7. KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego.

Obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

Interpretacja zawiera wyjaśnienia, w jaki sposób należy stosować wymogi dotyczące ujmowania i wyceny zawarte w MSR 12 Podatek dochodowy w przypadku, gdy występuje niepewność co do sposobu ujęcia tego podatku. Niepewne ujęcie podatkowe to ujęcie, w przypadku którego występuje wątpliwość co do tego, czy zostanie ono zaakceptowane przez organy podatkowe. Jeżeli jednostka uzna wątpliwości dotyczące ujęcia podatkowego za istotne, powinna odzwierciedlić skutki tej niepewności w ujęciu księgowym podatku w okresie, w którym takie ustalenia zostały poczynione, na przykład poprzez ujęcie dodatkowego zobowiązania podatkowego lub zastosowanie wyższej stawki podatku. Pomiaru skutków tej niepewności powinno się dokonać albo metodą najbardziej prawdopodobnej kwoty, albo metodą przewidywanej wartości. Interpretacja nie ma istotnego wpływu na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

13.8. Zmiana podstawowego układu sprawozdawczego sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów.

Zarząd Spółki Dominującej podjął decyzję co do zmiany prezentacji sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów, z prezentowanego dotychczas układu porównawczego na układ kalkulacyjny. Zmiana układu sprawozdawczego weszła w życie z dniem 1 stycznia 2019 roku.

Sporządzanie sprawozdania w układzie kalkulacyjnym w transparentny sposób przedstawia sytuację wyniku działalności Grupy Kapitałowej. Rodzaj prowadzonej działalności Grupy opiera się na działalności na rynku nieruchomości i budowlanym. Układ kalkulacyjny sprawozdania z wyniku w przejrzystszy sposób prezentuje podział pomiędzy wynikami ze sprzedaży nieruchomości i usług oraz kosztami ogólnymi Grupy Kapitałowej niezbędnymi dla jej funkcjonowania. Układ porównawczy kosztów za bieżący okres sprawozdawczy i okres 12 miesięcy 2018 roku został przedstawiony w nocie 19.2..

13.9. Korekta błędów lat poprzednich.

Uchwałą z roku 2017 Zarząd Spółki Dominującej postanowił wynik okresu od 1 listopada 2015 do 31 października 2016 roku przeznaczyć na kapitał zapasowy. W sprawozdaniu za rok obrotowy 2018 wartość wyniku zaprezentowana była w pozycji „zysk z lat ubiegłych”.

Zmiana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jest następująca:

PASYWA	Opublikowane	Korekta	Po korekcie
	31.12.2018		31.12.2018
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	1 560 750	0	1 560 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	0	30 071 724
Akcje własne	(71 000)	0	(71 000)
Pozostałe kapitały	10 063 893	2 228 889	12 292 782
Zyski zatrzymane:	20 489 010	(2 228 889)	18 260 121
- zysk (strata) z lat ubiegłych	16 343 744	(2 228 889)	14 114 855
- zysk (strata) netto	4 145 266	0	4 145 266
Kapitał własny	62 114 378	0	62 114 378

14. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej "MSSF UE". MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Finansowych (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE.

14.1. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2019 roku.

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2019 roku:

- MSSF16 Leasing
- Zmiany do MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą
- Zmiany do MSR 19 Zmiany, ograniczenia oraz rozliczenia programów świadczeń pracowniczych
- Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach
- Poprawki do MSSF (2015-2017) Zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF
- KIMSF 22 Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczek
- KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego

Opis powyższych standardów i interpretacji oraz ich wpływ na sprawozdanie Grupy opisane zostały w nocie 13.

14.2. Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe Grupa nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej, ale które nie weszły jeszcze w życie. Grupa ma zamiar je zastosować dla okresów, do których obowiązywać będą po raz pierwszy.

Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF

Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2020 lub w okresach późniejszych. Zweryfikowane Założenia Konceptyjne będą wykorzystywane przez Radę i Komitet ds. Interpretacji w przyszłości podczas prac nad standardami.

Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" oraz MSR 8 "Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów"

Precyzują definicję istotności i zwiększają spójność między standardami.

Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2020 lub w okresach późniejszych.

Zmiany do MSSF 9, MSR39 oraz MSSF 7 związane z reformą IBOR

Opublikowane w 2019 roku zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7 modyfikują niektóre szczegółowe wymogi w zakresie rachunkowości zabezpieczeń, w głównej mierze, aby oczekiwana reforma stóp referencyjnych (reforma IBOR) zasadniczo nie spowodowała zakończenia rachunkowości zabezpieczeń.

Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2020 lub w okresach późniejszych.

14.3. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany niezatwierdzone przez Unię Europejską:

MSSF 14 "Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe"

Standard ten pozwala jednostkom, które sporządzają sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF po raz pierwszy (z dniem 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie), do ujmowania kwot wynikających z działalności o regulowanych cenach, zgodnie z dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości. Dla poprawienia porównywalności z jednostkami które stosują już MSSF i nie wykazują takich kwot, zgodnie z opublikowanym MSSF 14 kwoty wynikające z działalności o regulowanych cenach, powinny podlegać prezentacji w odrębnej pozycji zarówno w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jak i w rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów. Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 nie zostanie zatwierdzony.

Zmiany do MSSF 3 "Połączenia przedsięwzięć"

Zmiana precyzuje definicję przedsięwzięcia i pozwala na łatwiejsze odróżnienie przejęć przedsięwzięć od grupy aktywów dla celów rozliczania połączeń.

Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2020 lub w okresach późniejszych. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28

Dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykaże pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z wyłączeniem części stanowiącej udziału innych inwestorów. Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe"

Nowy standard wymaga wyceny zobowiązań ubezpieczeniowych w wysokości aktualnej wartości wypłaty i zapewnia bardziej jednolite podejście do wyceny i prezentacji wszystkich umów ubezpieczeniowych. Wymogi te mają na celu osiągnięcie spójnego ujmowania umów ubezpieczeniowych opartego na określonych zasadach rachunkowości. MSSF 17 zastępuje MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” i związane z nimi interpretacje w dniu zastosowania nowego standardu. Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie.

INFORMACJA DODATKOWA

15. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Podstawowa działalność Grupy opiera się na kupnie i sprzedaży nieruchomości, realizacji projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków i prace związane z obsługą rynku nieruchomości. Wymienione powyżej prace cechują się niedopasowaniem w czasie ponoszonych kosztów i przychodów oraz nieregularnością przychodów. Zakup nieruchomości i realizacja projektu budowlanego może trwać ponad 12 miesięcy, przychód zaś realizowany jest w momencie zakończenia prac i sprzedaży gotowego produktu. Ze względu na specyfikę branży nie można określić cykliczności ani sezonowości działalności.

16. SEGMENTY OPERACYJNE

Grupa nie wyodrębnia segmentów operacyjnych, bowiem Zarząd Spółki Dominującej nie widzi uzasadnienia do wydzielania oddzielnych segmentów. Wszystkie działania prowadzone są w analogiczny sposób, przez te same osoby i przy wykorzystaniu tych samych zasobów Grupy. Dodatkowo Zarząd Spółki Dominującej uważa, iż nie ma możliwości jasnego określenia kryteriów pozwalających na podział projektów np. na parki handlowe i innego rodzaju projekty deweloperskie, zwłaszcza w związku z rozwojem konceptów „Shopin” i „City Shopin”, które są bardzo zbliżone do innych projektów deweloperskich, czy też sprzedażą części powierzchni w ramach tworzenia parku handlowego.

Zarząd Spółki Dominującej nie prognozuje ani nie analizuje wyników w podziale na segmenty, a celem dokonywanych analiz w ramach Grupy jest maksymalizacja zysku z zabezpieczonych nieruchomości bez względu na formę uzyskania tego dochodu (sprzedaż do sieci handlowej, sprzedaż do inwestora finansowego).

Kolejnym argumentem jest brak wyodrębnienia w ramach struktury organizacyjnej Grupy zespołów zajmujących się jednego rodzaju projektami. W zależności od kompetencji, które są potrzebne do realizacji wszystkich rodzajów realizowanych projektów – np. Dział Ekspansji (zabezpieczający nieruchomości zarówno pod parki handlowe, jak i inne projekty deweloperskie), Dział Inwestycji (realizujący, zarówno projekty dla sieci, jak i budowę parków handlowych).

Czynnikiem rozróżniającym także nie jest grupa inwestorów/klientów, do których adresowany jest dany projekt. W zależności od tego, czy sieć handlowa pragnie zawrzeć umowę najmu czy też umowę sprzedaży, końcowym klientem może być albo inwestor finansowy (kupujący daną nieruchomość z długoterminową umową najmu) bądź inwestor branżowy (tj. sieć handlowa). Sposób klasyfikacji

takich projektów (mimo że zakres prac i grono osób realizujących dany projekt byłyby tożsame) będzie ulegał zmianie na skutek zmian decyzji sieci handlowej, której preferencje w zakresie najmu bądź kupna danej nieruchomości mogą i ulegają zmianie – co przy wydzielaniu segmentów powodowałoby przeklasyfikowania takich nieruchomości między segmentami.

17. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom Spółki Dominującej podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie. W okresie objętym sprawozdaniem i okresach porównawczych jest brak czynników rozwodniających zysk na akcję.

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku (straty) na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej.

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 552 493	1 544 954
Rozwodniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 552 493	1 544 954
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 320 186	4 145 266
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,43	2,68
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,43	2,68
Działalność zaniechana	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	5 320 186	4 145 266
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,43	2,68
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,43	2,68

18. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

Poniżej uzgodnienie zmian pozycji bilansowych z zmianami wykazywanymi w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(5 416 429)	10 892 514
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	8 998 207	0
Zmiana klasyfikacji zapasów do kategorii nieruchomości inwestycyjnych	0	(3 368 341)
Zmiana stanu zapasów wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	3 581 777	7 524 173
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(826 400)	42 542 489
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	(973 556)	0
Należności z tytułu emisji akcji serii C	0	(22 500 000)
Należności z tytułu aktywów z umów	(1 438 311)	(174)
Zakup aktywów finansowych - rozliczenie należności	(3 000 000)	0
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(6 238 267)	20 042 315
Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	7 778 049	(20 897 614)
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	(1 991 144)	0
Nierozliczone zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	(27 727)	(31 265)
Rozliczenia zobowiązań finansowych	0	0
Rozliczenie zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych	(65 607)	17 676
Nabycie aktywów finansowych	(800 000)	0
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	4 893 571	(20 911 203)

Dodatknie przepływy z działalności operacyjnej są efektem sfinalizowania 6 istotnych dla Grupy transakcji sprzedaży inwestycji, których wartość została zmniejszona o nowe zakupy zapasów.

Ponadto włączenie nowej Spółki do Grupy skutkowało powstaniem wyłączeń konsolidacyjnych wpływających ujemnie na przepływy z działalności operacyjnej i inwestycyjnej.

Ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej związane są ze zwiększonymi wydatkami na nabycie rzeczowych aktywów trwałych, w tym zaliczek na poczet ich nabycia oraz wydatkami na nabycie nowych aktywów zakwalifikowanych do grupy nieruchomości inwestycyjnych. W 2019 roku spółka zależna Tower Project sp. z o.o. dokonała nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa zlokalizowanej w Zaskoczcu za kwotę 2.760.000,00 PLN, a Spółka Dominująca nabyła za kwotę 1.670.000,00 PLN lokal mieszkalny zlokalizowany w Warszawie przy ul. Książęcej.

Przepływy z działalności finansowej wskazują, że Grupa w badanym okresie regulowała bieżące zobowiązania finansowe, dokonała nabycia akcji własnych a jednocześnie nie dokonała zadłużenia

finansowego celem pozyskania nowych środków pieniężnych. We wrześniu Spółka dokonała wypłaty należnej dywidendy na rzecz akcjonariuszy zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 29 maja 2019 roku. Wysokość wypłaconej dywidendy wyniosła 1.553.684,00 PLN.

19. PRZYCHODY I KOSZTY

19.1. Przychody w podziale na źródła.

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Przychody z tytułu najmu	905 007	1 250 982
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną	2 987 654	1 365 387
Przychody ze sprzedaży innych usług	107 769	0
Przychody ze sprzedaży produktów	34 958 229	40 654 247
Przychody Razem	38 958 659	43 270 615

Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną związane są z umową na budowę zlokalizowaną w Warszawie przy ul. Swarożycza. Przychody ze sprzedaży produktów powstały w wyniku realizacji inwestycji zlokalizowanych w Gołkowie, trzech w Warszawie, Ełku i Mrągowie. W okresie porównywalnym przychody ze sprzedaży produktów pochodziły ze sprzedaży nieruchomości usytuowanych w Warszawie i Radomiu.

19.2. Koszty według rodzaju.

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Amortyzacja	724 440	347 530
Zużycie materiałów i energii	20 683 452	23 017 903
Usługi obce	12 566 116	14 256 250
Podatki i opłaty	734 221	375 909
Wynagrodzenia	1 238 357	1 044 986
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	276 975	182 168
Pozostałe koszty rodzajowe	357 993	457 135
Koszty według rodzaju razem	36 581 554	39 681 881

19.3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne.

Pozostałe przychody operacyjne

Podział pozostałych przychodów operacyjnych przedstawia poniższa tabela:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	6 500	31 698
Otrzymane odszkodowania i kary	0	11 685
Dyskonto zobowiązań	29 352	50 790
Rozliczenie zakończonej umowy leasingu	244 306	0
Aktualizacja wartości nieruchomości	6 177 993	6 830 276
Inne przychody	198 459	311 872
Przychody Razem	6 656 610	7 236 321

W 2018 roku na wysokość przychodów z tytułu aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych wpłynęła wycena nieruchomości zlokalizowanych w Tychach. W roku 2019 Grupa dokonała zakupu zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Po dokonaniu odpowiednich nakładów i zmian w zakupionej nieruchomości, jej wartość godziwa uległa zwiększeniu którego efekty wpłynęły na wartość pozostałych przychodów operacyjnych.

Pozostałe koszty operacyjne

W skład pozostałych kosztów operacyjnych wchodzi:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Należności nieściągalne	243 928	285 000
Aktualizacja wartości nieruchomości	35 611	236 784
Darowizny	10 386	24 725
Dyskonto należności	12 414	170 213
Inne koszty	114 707	2 325 452
Koszty Razem	417 047	3 042 174

Na pozostałe koszty operacyjne w 2018 roku wpłynęło ostateczne rozliczenie inwestycji zlokalizowanej przy ulicy Dereniowej w Warszawie. Inwestycja została zakończona i sprzedana w 2017 roku, jednakże na podstawie ostatecznych porozumień i rozliczeń dokonano weryfikacji rozliczenia inwestycji co skutkowało zmniejszeniem przychodów o 1.229.000,00 PLN. Pozostałe inne koszty stanowią pozycje wynikłe ze spisania poniesionych kosztów na inwestycje których umowy nie doszły do etapu realizacji.

19.4. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	81 901	7 664
Pożyczki i należności	196 811	738 763
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - razem	278 712	746 427
Aktualizacja wartości inwestycji	584 399	0
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik - razem	584 399	0
Różnice kursowe - Środki pieniężne i rozrachunki	12 279	8 887
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych - razem	12 279	8 887
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	0	0
Przychody finansowe razem	875 389	755 314

Grupa nie posiada aktywów oraz zobowiązań finansowych z kategorii wyznaczonych przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Wykazane zyski oraz straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik odnoszą się w całości do instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu.

Koszty finansowe

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Koszty z tytułu leasingu	196 741	52 423
Odsetki od kredytu w rachunku bankowym	247 680	281 443
Koszty związane z obligacjami i emisją akcji	2 035 299	2 632 049
Koszty związane z dyskontem należności	0	43 003
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	30 993	185 197
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem	2 510 714	3 194 115
Wycena aktywów finansowych	0	13 050
Sprzedaż aktywów finansowych	326 503	0
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem	326 503	13 050
Różnice kursowe - rozrachunki w walutach obcych	29 811	24 895
Straty z tytułu różnic kursowych razem	29 811	24 895
Koszty finansowe razem	2 867 028	3 232 060

Odpisy aktualizujące wartość należności dotyczących działalności operacyjnej ujmowane są przez Grupę Kapitałową jako pozostałe koszty operacyjne.

19.5. Podatek dochodowy

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Podatek bieżący - Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	24 719	303 880
Podatek odroczony – Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	1 379 040	856 866
Podatek dochodowy razem	1 403 759	1 160 746

Uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19%, obowiązującą Spółkę Dominującą, od wyniku przed opodatkowaniem dochodowym, w tym podatkiem odroczonym wykazanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku przedstawia się następująco:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019		od 01.01.2018 do 31.12.2018
	działalność finansowa	działalność operacyjna	
Wynik przed opodatkowaniem	(327 165)	7 051 110	5 303 131
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej	0	1 339 711	1 007 595
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>			
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu		(169 531)	66 863
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów		1 619 011	(480 341)
Kosztów stanowiących koszty podatkowe ale nie będące kosztami księgowymi		(949 408)	(44 115)
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych		(361 724)	0
Różnica na zastosowanych stawkach podatkowych		65 341	37 647
Zmiana struktury grupy		(147 452)	(55 111)
Inne		10 070	(72 779)
Rozpoznanych aktywów na podatek odroczony od strat podatkowych		(173 719)	491 520
Nierozpoznanych aktywów na podatek odroczony od strat podatkowych		171 461	209 468
Podatek dochodowy	0	1 403 759	1 160 746
Zastosowana średnia stawka podatkowa	0%	20%	22%

20. PRZEJĘCIA ORAZ UTRATA KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI

W dniu 20 marca 2019 roku Spółka Tower Investments S.A. nabyła 30% udziałów spółki Tower Mehoffera sp. z o.o. Udziały o wartości nominalnej 1.500 PLN zostały zakupione za kwotę

4.000.000,00 PLN (133.333,33 PLN za 1 udział). W wyniku tej transakcji Spółka Tower Investments S.A. uzyskała kontrolę nad spółką Tower Mehoffera sp. z o.o. i stała się posiadaczem 100% jej udziałów.

W okresie porównywalnym w dniu 13 lutego 2018 roku spółka podporządkowana Tower Investments sp. z o.o. nabyła 50% udziałów spółki Gatid Investments sp. z o.o. w cenie równej wartości nominalnej udziałów tj. za łączną kwotę 2.500 PLN. W wyniku tej transakcji spółka Tower Investments sp. z o.o. stała się posiadaczem 100% udziałów w spółce Gatid Investments sp. z o.o..

Zakup udziałów spowodował objęcie kontroli nad spółką Gatid Investments sp. z o.o. Na dzień objęcia kontroli zostały wycenione wszystkie aktywa i zobowiązania spółki przejmowanej. Na podstawie wykonanych analiz nie było konieczności tworzenia odpisu aktualizującego wartość należności i aktywów trwałych oraz potwierdzono kompletność zobowiązań przedstawionych w sprawozdaniu finansowym spółki przejmowanej. Na podstawie przedwstępnej umowy zakupu inwestycji zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej wyceniono wartość dotychczas poniesionych nakładów prezentowanych jako zapasy. Nadwyżka wartości godziwej zapasów netto (pomniejszonej o podatek odroczony) nad jej wartością księgową wyniosła 299.306,08 PLN.

W wyniku transakcji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zrealizowano zysk na okazyjnym nabyciu w wartości 354.068,66 PLN.

Od dnia 14 lutego 2018 roku spółka Gatid Investments sp. z o.o. jest konsolidowana metodą pełną.

21. WARTOŚĆ FIRMY

	31.12.2019	31.12.2018
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	1 674 919	1 674 919
Tower Project sp. z o.o.	1 213 441	1 213 441
Tower Mehoffera sp. z o.o.	13 698 541	0
	16 586 901	2 888 360

Wartość firmy spółki Tower Mehoffera sp. z o.o. powstała w marcu 2019 roku w wyniku zakupu 30% udziałów tej spółki i objęcia nad nią kontroli. Na dzień objęcia kontroli zostały wycenione aktywa i zobowiązania spółki przejmowanej. Na podstawie wykonanych analiz nie było konieczności tworzenia odpisu aktualizującego wartość należności oraz potwierdzono kompletność zobowiązań przedstawionych w sprawozdaniu finansowym spółki przejmowanej. Na podstawie posiadanych umów dotyczących inwestycji usytuowanej w Warszawie przy ul. Mehoffera wyceniono wartość dotychczas poniesionych nakładów prezentowanych jako zapasy. Nadwyżka wartości godziwej zapasów netto (pomniejszonej o podatek odroczony) nad jej wartością księgową wyniosła

604.110,33PLN. W wyniku transakcji, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozpoznano wartość firmy o wartości 13.698.541,07 PLN. Od dnia 21 marca 2019 roku spółka Tower Mehoffera sp. z o.o. jest konsolidowana metodą pełną.

W 2019 roku Grupa Kapitałowa dokonała testu na utratę wartości firmy. Przygotowano analizę przyszłych przepływów pieniężnych dla podpisanych inwestycji budowlanych oraz najmu długoterminowego. Na podstawie analizy przepływów w zakładanym okresie realizacji dochodów z klientem w latach 2020-2025, przy zastosowaniu stopy dyskontowej w wysokości 8,32% uzyskano wartość przekraczającą wysokość wyżej wymienionych wartości firmy. W związku z tym brak jest podstawy dla dokonania odpisu na utratę wartości przy przyjętych założeniach.

22. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wartości niematerialne użytkowane przez Grupę obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe oraz pozostałe wartości niematerialne.

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku			
Stan na 01.01.2019	25 550	15 198	40 748
Zwiększenia	0	790	790
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2019	25 550	15 988	41 538
Umorzenie za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku			
Stan na 01.01.2019	(13 050)	(9 950)	(23 000)
Zwiększenia	(5 000)	(4 393)	(9 393)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2019	(18 050)	(14 344)	(32 394)
Wartość netto na 01.01.2019	12 500	5 248	17 748
Wartość netto na 31.12.2019	7 500	1 644	9 144

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku			
Stan na 01.01.2018	25 550	4 630	30 180
Zwiększenia	0	10 568	10 568
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2018	25 550	15 198	40 748
Umorzenie za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku			
Stan na 01.01.2018	(8 050)	(4 630)	(12 680)
Zwiększenia	(5 000)	(5 320)	(10 320)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2018	(13 050)	(9 950)	(23 000)
Wartość netto na 01.01.2018	17 500	0	17 500
Wartość netto na 31.12.2018	12 500	5 248	17 748

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych jest prawo do znaku towarowego „Shopin” przedstawiona w kolumnie „Znaki towarowe”

Grupa nie wykorzystuje w działalności składników wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony.

Na dzień 31 grudnia.2019 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 0 PLN.

23. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Poniższe tabele przedstawiają strukturę rzeczowych aktywów trwałych, ich nabycia, zbycia, umorzenie i odpisy aktualizujące.

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2019 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	224 342	2 069 407	555 047	574 563	4 430 261
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(223 756)	(124 535)	(575 678)	(162 793)	0	(1 086 761)
Wartość bilansowa netto	783 146	99 808	1 493 729	392 254	574 563	3 343 500

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2018 roku						
Wartość bilansowa brutto	0	200 983	1 648 842	163 291	582 619	2 595 735
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(85 803)	(357 089)	(80 454)	0	(523 345)
Wartość bilansowa netto	0	115 181	1 291 753	82 838	582 619	2 072 390

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE – NABYCIA I ZBYCIA ORAZ ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2019 roku	0	115 181	1 291 753	82 838	582 619	2 072 390
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	1 006 902	23 359	782 444	14 700	369 000	2 196 405
Rozliczenie inwestycji	0	0	0	377 055	(377 055)	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	(210 248)	0	0	(210 248)
Amortyzacja	(223 756)	(38 732)	(370 220)	(82 339)	0	(715 047)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2019 roku	783 146	99 808	1 493 729	392 254	574 563	3 343 500
za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2018 roku	0	92 787	1 279 468	10 881	0	1 383 136
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	55 087	441 637	81 169	582 619	1 160 511
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	(131 962)	(2 086)	0	(134 048)
Amortyzacja	0	(32 693)	(297 391)	(7 126)	0	(337 209)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2018 roku	0	115 181	1 291 753	82 838	582 619	2 072 390

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 12 miesięcy 2019 roku Grupa Kapitałowa nie zawarła istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie 12 miesięcy 2019 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 0 PLN.

24. LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA

24.1. Aktywa w leasingu

Zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 16 „Leasing” Grupa Kapitałowa dokonała analizy posiadanych umów i dokonała odpowiednich ujawnień w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wartość bilansowa aktywów będących przedmiotem umów leasingu przedstawia się następująco:

	Nieruchomości inwestycyjne	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 31.12.2019				
Wartość bilansowa brutto	687 693	1 006 902	1 312 675	3 007 270
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(223 756)	(445 413)	(669 169)
Wartość bilansowa netto	687 693	783 146	867 262	2 338 101

	Nieruchomości inwestycyjne	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 31.12.2018				
Wartość bilansowa brutto	0	0	1 611 842	1 611 842
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	0	(320 089)	(320 089)
Wartość bilansowa netto	0	0	1 291 753	1 291 753

24.2. Zobowiązania w leasingu

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

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.12.2019				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	775 878	1 529 733	3 202 918	5 508 529
Koszty finansowe (-)	(152 482)	(283 066)	(2 785 003)	(3 220 551)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	623 397	1 246 666	417 916	2 287 979

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.12.2018				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	233 923	752 772	0	986 695
Koszty finansowe (-)	(47 834)	(43 101)	0	(90 934)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	186 090	709 671	0	895 761

Umowami leasingu objęte są samochody, najem biura i użytkowanie wieczyste. Raty leasingów samochodów oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR. Umowy leasingu samochodów nie nakładają na Grupę dodatkowych wymogów. Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów zabezpieczone zostały weksłami. Zobowiązanie z tytułu najmu biura zabezpieczone zostało kaucją.

Zastosowanie nowego standardu sprawozdawczości finansowej MSSF 16 "Leasing" skutkowało powstaniem nowych pozycji zobowiązań z tytułu leasingu. Po szczegółowej analizie umów zawartych przez spółki Grupy Kapitałowej, na dzień 1 stycznia 2019 roku Grupa rozpoznała i ujęła zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania aktywów w wysokości 1.929.820,00 PLN.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym nie ujęto żadnych kosztów z tytułu warunkowych opłat leasingowych oraz nie występują żadne istotne opłaty subleasingowe.

25. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi nieruchomości zgodnie z klasyfikacją przedstawioną w polityce rachunkowości. Ponadto na wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 687.692,52 PLN wpłynęło zastosowanie od 1 stycznia 2019 roku MSSF 16.

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przedstawia się następująco:

	31.12.2019	31.12.2018
<i>Wartość bilansowa na początek okresu</i>	20 768 974	10 260 774
Zwiększenia	5 559 713	546 367
Zwiększenia z tytułu MSSF 16	687 693	0
Zmiana klasyfikacji zapasów na nieruchomości	0	3 368 341
Wycena do wartości godziwej	6 142 382	6 593 492
Wartość bilansowa na koniec okresu	33 158 761	20 768 974

26. ZAPASY

	31.12.2019	31.12.2018
Półprodukty i produkcja w toku	16 406 324	10 819 055
Produkty gotowe	2 436 255	2 607 095
Towary	650 000	650 000
Wartość bilansowa zapasów razem	19 492 580	14 076 150

Zmiana stanu zapasów w okresie 12 miesięcy 2019 roku związana jest z transakcjami:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Zwiększenia	
zmiana organizacji Grupy Kapitałowej	8 998 207
inwestycja Gołków	426 608
inwestycja Radzywińska	695 875
inwestycja Nowodworska	4 304 863
inwestycja Aluzyjna	4 069 351
Inwestycja Mehoffera	1 176 570
Inwestycja Ełk	2 210 017
Inwestycja Mrągowo	1 580 902
Pozostałe nakłady na zapasy	5 331 557
Zmniejszenia	
sprzedaż inwestycji w Gołkowie	(2 971 124)
sprzedaż lokalu w Warszawie ul. Szwedzka	(226 591)
sprzedaż inwestycji w Warszawie ul. Mehoffera	(9 407 332)
sprzedaż inwestycji w Warszawie ul. Aluzyjna	(4 245 732)
sprzedaż inwestycji w Warszawie ul. Radzywińska	(2 720 730)
sprzedaż inwestycji w Mrągowie	(1 592 756)
sprzedaż inwestycji w Ełku	(2 213 256)
Suma	5 416 430

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość zapasów (na 31.12.2018 roku: 0 PLN).

27. INSTRUMENTY FINANSOWE

27.1. Aktywa finansowe

Według standardu MSSF9 aktywa finansowe zostały podzielone na kategorie, których rozróżnienia dokonuje się w zależności od zastosowanego modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami. Poniżej przedstawiono podział aktywów finansowych na poszczególne kategorie. Obecnie Grupa nie posiada i w okresie porównawczym nie posiadała instrumentów finansowych zabezpieczających i aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

AFZK	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
AFWGCD	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody
AFWGWF	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
IF	instrumenty finansowe zabezpieczające

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31 grudnia 2019 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	1 673 955	0	0	1 673 955
Inne Inwestycje długoterminowe	0	0	0	0
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	8 233 858	0	11 131 124	19 364 982
Pożyczki	1 482 731	0	0	1 482 731
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	265 619	0	265 619
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 662 539		0	10 662 539

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31 grudnia 2018 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	1 693 564	0	0	1 693 564
Inne Inwestycje długoterminowe	0	110 824	8 978 772	9 089 595
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	8 554 885	0	8 541 450	17 096 335
Pożyczki	9 487 737	0	0	9 487 737
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	278 550	0	278 550
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 365 283		0	17 365 283

27.2. Zobowiązania finansowe

W odniesieniu do zobowiązań standard przewiduje dwie możliwe kategorie:

ZFWGWF	zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
ZFZK	pozostałe zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie

	Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9			
	ZFWGWF	ZFZK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 31 grudnia 2019 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	24 045 304	0	24 045 304
Leasing	0	0	1 664 582	1 664 582
Inne zobowiązania długoterminowe	0	731 753	0	731 753
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	7 903 995	2 378 483	10 282 478
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	498 269	0	498 269
Leasing	0	0	623 397	623 397

	Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9			
	ZFWGWF	ZFZK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 31 grudnia 2018 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	0	0	0
Leasing	0	0	709 671	709 671
Inne zobowiązania długoterminowe	0	1 555 473	0	1 555 473
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	1 798 390	588 091	2 386 481
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	27 088 085	0	27 088 085
Leasing	0	0	186 090	186 090

27.3. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów oraz zobowiązań krótkoterminowych z tytułu leasingu nie odbiega od wartości bilansowych. Wartości przedstawione w tabelach not 27.1 i 27.2 są zgodne z wartością godziwą tych instrumentów.

Wartość godziwa definiowana jest jako cena, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny.

Grupa ustala wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w taki sposób, aby w jak największym stopniu uwzględnić czynniki pochodzące z rynku. Wyceny do wartości godziwej zostały podzielone na trzy grupy w zależności od pochodzenia danych wejściowych do wyceny:

- poziom 1 – dane wejściowe na poziomie 1 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,
- poziom 2 – dane wejściowe na poziomie 2 to dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio,
- poziom 3 – dane wejściowe na poziomie 3 to nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Poniżej przedstawiono instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej w podziale na hierarchię wycen do wartości godziwej.

Klasa instrumentu finansowego	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 31.12.2019				
<i>Aktywa:</i>				
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	109 814	100 005	209 819
Akcje spółek notowanych	55 800	0	0	55 800
Wartość godziwa netto	55 800	109 814	100 005	265 619
Stan na 31.12.2018				
<i>Aktywa:</i>				
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	0	110 824	110 824
Akcje spółek notowanych	278 550	0	0	278 550
Wartość godziwa netto	278 550	0	110 824	389 374

Pozycje wykazywane w wartości godziwej na poziomie 1 obejmowały akcje spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych. Wartość godziwa akcji została określona na podstawie notowań z dnia bilansowego. Pozycje przedstawione na poziomie 2 obejmowały akcje spółek nienotowanych, których wartość godziwa określona została na podstawie zawartych umów. Pozostałe pozycje to akcje spółek nienotowanych. Z braku aktywnego rynku i na podstawie analizy rocznych sprawozdań,

wartość księgowa udziałów jest zbliżona do wielkości aktywów netto spółek, zatem można uznać ją za wartość godziwą na dzień 31 grudnia 2019 roku.

28. AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY

Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego w następujący sposób wpływają na skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

	31.12.2019	31.12.2018
Podatek odroczonego per saldo na początek okresu	(3 599 202)	(2 671 970)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na wynik	(1 379 040)	(856 866)
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej	(147 452)	(70 367)
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	(5 125 694)	(3 599 203)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 975 376	1 771 519
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 101 071	5 370 722

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 31.12.2019			
<i>Aktywa:</i>			
Wyceny nieruchomości	84 299	6 766	91 065
Zapasy - zyski zatrzymane	24 143	(2 124)	22 019
Należności z tytułu dostaw i usług	292 484	(15 641)	276 843
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	112 161	(62 463)	49 698
Na straty podatkowe	491 520	(173 719)	317 801
Inne aktywa	28 851	(18 715)	10 136
<i>Pasywa:</i>			
Odsetki od pożyczek i obligacji	469 210	369 353	838 563
Kontrakty budowlane	224 735	82 916	307 651
Pozostałe rezerwy	44 116	17 484	61 600
Razem	1 771 519	203 857	1 975 376

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 31.12.2019			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwałe w leasingu	21 175	(7 390)	13 786
Odsetki od pożyczek udzielonych	1 122 394	676 133	1 798 527
Należności z tytułu usług budowlanych	49 060	0	49 060
Wycena udziałów do wartości godziwej	1 772 668	0	1 772 668
Wyceny nieruchomości	2 090 554	1 173 819	3 264 373
Kontrakt budowlany	192 346	(59 346)	133 000
Inne	122 525	(52 868)	69 657
Razem	5 370 722	1 730 349	7 101 071

29. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej. Poniżej przedstawiono opis poszczególnych pozycji w podziale na tytuły należności.

29.1. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosły 1.263,7 tys. PLN (w 2018: 1.693,6 tys. PLN) i stanowią przede wszystkim zatrzymane przez kontrahentów kaucje budowlane. W żadnym z wymienionych okresów nie dokonano odpisów aktualizujących należności długoterminowych.

29.2. Należności krótkoterminowe.

Należności krótkoterminowe zaprezentowane zostały w tabeli poniżej:

	31.12.2019	31.12.2018
<i>Aktywa finansowe :</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	6 754 815	2 162 296
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(765 999)	(816 868)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	5 988 815	1 345 427
Kwoty zatrzymane (kaucje), w tym budowlane	803 629	377 122
Inne należności	2 132 830	7 522 029
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych	(691 417)	(690 548)
Pozostałe należności finansowe netto	2 245 042	7 208 603
Należności finansowe	8 233 858	8 554 031
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	1 337 113	855 747
Przedpłaty i zaliczki	9 794 011	8 698 903
Należności niefinansowe	11 131 124	9 554 650
Należności krótkoterminowe razem	19 364 982	18 108 681

Analiza wiekowa zaległych krótkoterminowych należności finansowych nie objętych odpisem:

	31.12.2019	31.12.2018
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>		
do 1 miesiąca	1 250 803	37 484
od 1 do 3 miesięcy	13 076	19 838
od 3 do 6 miesięcy	195 931	55 322
od 6 do 12 miesięcy	1 505 628	301 274
powyżej roku	1 452 188	2 474 105
Zaległe należności	4 417 625	2 888 023

Grupa na bieżąco monitoruje posiadane należności i współpracuje z kontrahentami w celu ich odzyskania. Zarząd jednostki dominującej ocenia, iż powyższe należności są odzyskiwalne. W należnościach zaległych powyżej 6 miesięcy znajdują się należności od kontrahentów, z którymi Grupa Kapitałowa prowadzi bieżącą współpracę i Zarząd nie ma podstaw do dokonania odpisów.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku należności o wartości 15,9 tys. PLN (na 31.12.2018 roku: 2,7 tys. PLN) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy. Informacje o zabezpieczeniach zobowiązań znajdują się w nocie 41.

30. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

W ramach aktywów finansowych Grupa prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe	
	31.12.2019	31.12.2018
Akcje spółek notowanych	0	0
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	9 089 595
Aktywa finansowe	0	9 089 595

	Aktywa krótkoterminowe	
	31.12.2019	31.12.2018
Akcje spółek notowanych	55 800	278 550
Udziały, akcje spółek nienotowanych	209 819	0
Aktywa finansowe	265 619	278 550

Pozostałe aktywa finansowe stanowią akcje spółek i udziały spółek. Dla akcji notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie wartość bilansowa równa jest wartości godziwej opartej na notowaniach.

Grupa odstąpiła od ustalenia wartości godziwej niektórych udziałów i akcji spółek nienotowanych w związku z trudnością wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej. Udziały i akcje niektórych nienotowanych spółek ujęte w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, dla których nie ma możliwości ustalenia wartości godziwej, wyceniane są w cenie nabycia z uwzględnieniem utraty ich wartości. Spadek wartości w roku 2019 związany jest z nabyciem kontroli nad spółką Tower Mehoffera sp. z o.o., która na dzień 31 grudnia 2018 roku we współkontroli była konsolidowana metodą praw własności.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość udziałów.

31. POŻYCZKI UDZIELONE.

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej. Grupa nie udzieliła pożyczek walutowych. Poniżej przedstawione zostało podsumowanie istotnych warunków udzielonych pożyczek.

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.12.2019				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	*0%	2020
Industrial Sp. z o.o.	PLN	337 536	7%	2020
Iwona Gościcka	PLN	10 979	6%	2020
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	288 682	6%	2020
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	*0%	2020
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 183 069	6%	2020
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2019		1 893 024		
Stan na 31.12.2018				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 369 177	8%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	*0%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	320 036	7%	2019
Adam Borejko	PLN	51 406	6%	2019
Iwona Gościcka	PLN	10 220	6%	2019
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	545 472	6%	2019
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	*0%	2019
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 118 669	6%	2019
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2018		9 487 737		

*na dzień raportowania do spłaty pozostała część odsetkowa pożyczki

Zmiana wartości bilansowej pożyczek, w tym strat kredytowych, przedstawia się następująco:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	9 487 737	8 875 210
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	630 000	1 710 000
Włączenie spółki do Grupy Kapitałowej	(8 357 394)	(3 362)
Spłata	(54 374)	(1 804 901)
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	187 055	710 790
Wartość brutto na koniec okresu	1 893 024	9 487 737
<i>Strata kredytowa</i>		
Saldo na początek okresu	0	0
Strata kredytowa na koniec okresu	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	1 893 024	9 487 737

Spółki Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. nie objęły stratą kredytową żadnej pożyczki.

32. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	31.12.2019	31.12.2018
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	10 612 536	16 982 054
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	37 101	370 327
Środki pieniężne w kasie	12 901	12 901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	10 662 539	17 365 283

Na dzień 31 grudnia 2019 roku nie występowały środki pieniężne, które podlegałyby ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu umowy kredytowej.

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Zatem nie występuje różnica pomiędzy sumą środków pieniężnych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, a tymi w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

33. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Grupa nie zaniechała działalności w żadnym obszarze oraz nie posiada aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

34. KAPITAŁY WŁASNE

34.1. Kapitał podstawowy i akcje własne

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitał podstawowy Spółki Dominującej wynosił 1.560 tys. PLN i dzielił się na 1.560 tys. akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje, poza akcjami nabytymi przez Spółkę Dominującą w ramach Programu Skupu Akcji Własnych, w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Na podstawie uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Tower Investments S.A, w dniu 23 lipca 2018 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o przyjęciu Regulaminu Skupu Akcji Własnych.

W okresie sprawozdawczym Spółka Tower Investments S.A., w ramach programu skupu akcji własnych, dokonała nabycia 8.560 akcji (w 2018 roku: 2.566 akcji).

Strukturę własności na dzień 31 grudnia 2019 roku i okresy porównywalne przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2019 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	174 467	174 467	174 467	11,2%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 587	78 587	78 587	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	448 552	448 552	448 552	28,7%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 31.12.2018 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	83 321	83 321	83 321	5,3%
Akcje własne	2 566	2 566	2 566	0,2%
Pozostali akcjonariusze	626 845	626 845	626 845	40,2%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

34.2. Pozostałe kapitały

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

W okresie 12 miesięcy kończących się 31 grudnia 2019 roku wartość kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej nie uległa zmianie i wynosi 30.071.724,06 PLN (na 31.12.2018: 30.071.724,06 PLN).

Pozostałe kapitały

W okresie 12 miesięcy 2019 roku, zmiany w pozostałych pozycjach kapitału własnego, dotyczą osiągniętego bieżącego wyniku, przyznanej dywidendy i zmian w strukturze Grupy Kapitałowej. Szczegóły znajdują się w notcie 36.

35. PROGRAMY PŁATNOŚCI AKCJAMI

W Grupie nie zostały uruchomione programy motywacyjne, w ramach których pracownicy uzyskują opcje zamienne na akcje Spółki Dominującej.

36. DYWIDENDY

Walne Zgromadzenie Tower Investments S.A., dnia 29 maja 2019 roku podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto spółki Tower Investments S.A. za 2018 rok. Część zysku w wysokości 1 PLN na jedną akcję została przeznaczona na wypłatę dywidendy. Na dywidendę przeznaczono kwotę 1.553.684,00 PLN. Dzień dywidendy ustalono na 27 sierpnia 2019 roku, a termin wypłaty dywidendy nastąpił 12 września 2019 roku.

37. UDZIAŁY NIE DAJĄCE KONTROLI

Na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku udziały nie dające kontroli nie wystąpiły.

38. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Koszty świadczeń pracowniczych

W Grupie Kapitałowej nie występują programy motywacyjne, w ramach których pracownicy wynagradzani są akcjami Spółki Dominującej.

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Zobowiązania świadczeń pracowniczych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku nie występują (w 2018 roku: 65.608 PLN) i obejmowały w 2018 roku zobowiązania z tytułu niewypłaconych wynagrodzeń.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa nie zawiązała rezerwy na niewykorzystane urlopy (w 2018 roku: 5.868 PLN).

39. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

39.1. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług na 31 grudnia 2019 roku i w okresach porównawczych nie wystąpiły. Inne zobowiązania długoterminowe stanowią zatrzymane kaucje budowlane i na dzień 31 grudnia 2019 roku wynoszą 731,8 tys. PLN (na 31.12.2018: 845,8 tys. PLN).

39.2. Zobowiązania krótkoterminowe

Szczegóły pozycji przedstawia poniższa tabela:

	31.12.2019	31.12.2018
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 777 133	1 666 175
Inne zobowiązania	3 126 863	132 216
Zobowiązania finansowe	7 903 995	1 798 390
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	2 378 483	334 276
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	253 814
Zobowiązania niefinansowe	2 378 483	588 091
Zobowiązania krótkoterminowe razem	10 282 478	2 386 481

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

40. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

Wartość kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym prezentuje poniższa tabela:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Kredyty w rachunku kredytowym	253 637	4 650 999	5 156 202	0
Pożyczki	884	0	1 982 595	0
Inne instrumenty dłużne	243 748	19 394 306	19 949 288	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	498 269	24 045 304	27 088 085	0

40.1. Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Grupa Kapitałowa nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik. Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość księgowa kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych odpowiada ich wartości godziwej.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku Grupa Kapitałowa nie naruszyła postanowień umów kredytów i pożyczek. Wszystkie zobowiązania z tytułu umów kredytów i pożyczek są regulowane terminowo.

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela:

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	253 637	4 650 999
pożyczka	PLN; 0,00%	2019	884	0
obligacje	PLN; 8,32%	2022	243 748	19 394 306
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2019 roku			498 269	24 045 304
	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	5 156 202	0
pożyczka	PLN; 8,32%	2018	1 981 711	0
pożyczka	PLN; 0,00%	2018	884	0
obligacje	PLN; 8,32%	2019	19 949 288	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2018 roku.			27 088 085	0

Grupa posiada jeden kredyt bankowy, oprocentowany na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na 31 grudnia 2019 roku kształtowała się na poziomie 1,71% (na 31.12.2018 rok: 1,72%)

40.2. Papiery dłużne

W dniu 21 listopada 2019 roku po otrzymaniu pisemnych oświadczeń i wyrażeniu zgody wszystkich Obligatariuszy oraz po uzyskaniu wszelkich zgód korporacyjnych, Spółka Dominująca dokonała zmiany Warunków Emisji Obligacji serii A w taki sposób, że okres emisji wyżej wymienionych obligacji został wydłużony o 3 lata. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka Tower Investments S.A. posiada obligacje o następujących parametrach:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii A emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- Seria Obligacji: Obligacje Serii A
- Rodzaj Obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Wielkość emisji: 20.000 Obligacji

- Dzień Wykupu: 20 listopada 2021 roku – 8.000 obligacji; 20 maja 2022 roku – 6.000 obligacji i 21 listopada 2022 roku – 6.000 obligacji
- Oprocentowanie: WIBOR 3M + marża

41. ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ

Zaciągnięte przez Grupę Kapitałową zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz z tytułu leasingu finansowego objęte są następującymi zabezpieczeniami spłaty (według stanu na dzień bilansowy):

Obligacje serii A

- zastaw rejestrowy na 689.171 akcjach na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 689.171 PLN, stanowiących 44,2% kapitału podstawowego Spółki,
- udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 30.000.000 PLN,
- udzielenie przez spółkę Floryda 1 sp. z o.o. na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 30.000.000 PLN,
- przeniesienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wobec Tower Mehoffera sp. z o.o. o zwrot pożyczki. Stan wierzytelności na 31 grudnia 2019 roku wynosił 7.899.369,71 PLN,
- hipoteka umowna łączna na nieruchomościach położonych w Tychach, w Warszawie przy ulicy Książęcej i Szwedzkiej. Hipoteka ustanowiona została do kwoty zabezpieczenia równej 30.000.000,00 PLN,
- cesja wierzytelności o zwrot podwójnej wartości zadatków wpłaconych przez podmioty Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. przy zawieraniu umów przedwstępnych lub zobowiązujących do nabycia nieruchomości przez te podmioty,
- cesja wierzytelności o zwrot pożyczek udzielonych przez Tower Investments S.A. podmiotom z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A.

Kredyt bankowy udzielony spółce zależnej Tower Project sp. z o.o. S.K.A.

- hipoteka łączna do kwoty 11.665.000 PLN ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji, wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Alior Bank S.A. na przysługującym kredytobiorcy:
 - › prawie wieczystego użytkowania nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Byszewskiej 3, obejmującej działki nr 91/3, 91/10, 91/11 o łącznej powierzchni 0,4666 ha wraz z prawem własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi prowadzi KW nr LD1M/00302233/3,

› prawie własności do nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Byszewskiej 3A, obejmującej działkę 90/2 o powierzchni 0,4313 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia prowadzi KW nr LD1M/00302233/3,

- pełnomocnictwo do rachunku bankowego w Alior Banku,
- potwierdzony przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia wyżej wymienionej nieruchomości na sumę nie niższą niż 6.000.000 PLN,
- podporządkowanie pożyczek w kwocie nie niższej niż 360.000 PLN,
- przelew wierzytelności z tytułu umów najmu lokali zlokalizowanych na nieruchomości zawartych w momencie zawarcia umowy kredytu oraz w przyszłości;

Zobowiązanie spółki Tower Investments sp. z o.o. z tytułu zakupu gruntu położonego w Warszawie przy ul. Nowodworskiej

- hipoteka łączna do kwoty 2.000.000,00 PLN ustanowiona na rzecz Waldemara Komorowskiego tytułem zabezpieczenia wierzytelności o zapłatę pozostałej części łącznej ceny określonej w umowie sprzedaży nieruchomości.

Leasing

Zobowiązania z tytułu umów leasingu, obejmującego samochody osobowe, zabezpieczone zostały weksłami. Leasing z tytułu umowy najmu biura zabezpieczone zostały kaucją.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku Grupa dokonywała spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych bez opóźnień.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku następujące aktywa Grupy Kapitałowej (w wartości bilansowej) stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań:

	31.12.2019	31.12.2018
Nieruchomości inwestycyjne	11 335 731	10 428 000
Zapasy	2 552 146	0
Pożyczki udzielone *	8 431 109	506 933
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	15 903	2 694
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie	22 334 889	10 937 627

* pożyczki w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podlegają wyłączeniom konsolidacyjnym

Poza wyżej wymienionymi formami zabezpieczeń spłaty, umowy kredytowe nie wymagają od Grupy Kapitałowej dodatkowych zabezpieczeń.

42. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania związane z umowami leasingu oraz emisją instrumentów dłużnych zostały opisane w notach 24 i 40. Zgodnie z wymogami MSSF 16 obowiązującego od 1 stycznia 2019 roku dokonano analizy umów najmu, użyczenia i o podobnym charakterze pod kątem ich kwalifikacji jako umów leasingu i ujęto odpowiednio aktywa i zobowiązania z tego tytułu. Inne zobowiązania warunkowe nie występują.

43. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE, REZERWY, AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY

43.1. Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy przedstawia poniższa tabela:

	Długoterminowe		Krótkoterminowe	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Wakacje czynszowe	136 297	156 163	19 866	19 866
Ubezpieczenia	9 884	0	49 219	13 592
Inne koszty opłacone z góry	114	11 681	40 456	19 419
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	146 295	167 844	109 542	52 877
Rezerwa na sprawy sądowe			0	47 670
Rezerwy na inwestycje budowlane			184 521	66 309
Wakacje czynszowe	55 617	77 851	22 234	22 234
Pozostałe rezerwy				5 863
Inne rozliczenia międzyokresowe	0		61 838	48 400
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	55 617	77 851	268 594	190 476

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
<i>Aktywa</i>		
Saldo na początek okresu	220 721	79 363
Zwiększenia	99 673	220 721
Zmniejszenia	(64 558)	(79 363)
Wartość brutto na koniec okresu	255 836	220 721
<i>Pasywa</i>		
Saldo na początek okresu	268 327	954 072
Zwiększenia	219 391	163 434
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej	0	5 863
Zmniejszenia	(163 507)	(855 042)
Wartość brutto na koniec okresu	324 212	268 327

43.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu umowy

Zaprezentowane w niniejszym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym aktywa z tytułu umowy dotyczą zawartej w 2018 roku umowy o usługę budowlaną.

Stan aktywów i zobowiązań z tytułu umowy na koniec okresu sprawozdawczego przedstawia poniższa tabela:

	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa z tytułu umowy brutto	2 709 042	1 270 731
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy	0	0
Aktywa z tytułu umowy	2 709 042	1 270 731
Zobowiązania z tytułu umowy	0	37 346

Zmiana stanu aktywów i zobowiązań w okresach sprawozdawczych:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	1 270 731
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umowy	1 438 311
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	2 709 042

	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	37 346
Zobowiązania do wykonania świadczenia ujęte w okresie sprawozdawczym jako zobowiązania z tytułu umowy	(37 346)
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	0

44. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Transakcje z podmiotami powiązаныmi z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez właścicieli i kluczowy personel kierowniczy spółek Grupy Kapitałowej. Do najważniejszych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

- › Industrial sp. z o.o. - powiązana przez członka Rady Nadzorczej Spółki Dominującej,
- › Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A. - główny udziałowiec Tower Investments S.A.,
- › Floryda 1 sp. z o.o. - udziałowiec Florydy 1 sp. z o.o. S.K.A.,
- › Tower Mehoffera sp. z o.o. - spółka we współkontrolu do 20 marca 2019 roku,

- › Elberta Investments S.A. - spółka powiązana, poza kontrolą,
 - › Strict Mind sp. z o.o. - spółka powiązana przez członka Rady Nadzorczej Spółki Dominującej,
 - › Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk - jednoosobowa działalność Prezesa Zarządu,
 - › Eurostock Media sp. z o.o. – spółka powiązana przez Prezesa Zarządu i członka Rady Nadzorczej,
 - › Magdalena Gronowska - jednoosobowa działalność członka Rady Nadzorczej,
 - › Tomasz Muchalski - jednoosobowa działalność członka Rady Nadzorczej,
- Nierozliczone salda należności oraz zobowiązań zazwyczaj regulowane są w środkach pieniężnych. W prezentowanych okresach nie miały miejsca transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

44.1. Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego.

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Rady Nadzorczej, członków Komitetu Audytu, członków Zarządu Spółki Dominującej i spółek zależnych. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
<i>Zarząd</i>		
wynagrodzenia	152 530	150 366
premie	0	250 000
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności	186 225	165 000
<i>Rada Nadzorcza</i>		
wynagrodzenia	114 681	95 411
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności	0	54 000
<i>Komitet Audytu</i>		
wynagrodzenia	83 382	34 878
Świadczenia razem	536 817	749 655

44.2. Transakcje z podmiotami powiązanymi.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku i w okresie porównywalnym Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych oraz nie zawarła transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Podmiot powiązany	Należności		Zobowiązania	
	Handlowe	Pożyczki	Handlowe	Pożyczki
Industrial sp. z o.o.	201 722	360 293	700 615	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	432 687	1 233 069	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	2 619 616	0	17 750	0
Elberta Investments S.A.	7 183	0	0	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk	146 095	0	18 450	0
Eurostock Media sp. z o.o.	320 000	288 682	0	0
SUMA	3 727 304	1 882 044	736 815	0

Podmiot powiązany	Przychody		Koszty, w tym aktywowane	
	Operacyjne	Odsetki	Operacyjne	Odsetki
Industrial sp. z o.o.	0	17 500	0	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	21 566	64 400	40 650	0
Floryda 1 sp. z o.o.	34 327	0	215 610	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	2 880	92 746	0	23 872
Elberta Investments S.A.	3 840	0	0	0
Eurostock Media sp. z o.o.	0	8 682	0	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk	0	0	486 225	0
SUMA	62 613	183 328	742 485	23 872

Transakcje pokazane ze spółką Tower Mehoffera sp. z o.o. dotyczą okresu do 20 marca 2019 roku, gdy spółka ta znajdowała się poza kontrolą.

45. RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

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

Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w nocie 27. Grupa narażona jest na następujące rodzaje ryzyka:

- ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko kredytowe,

- ryzyko walutowe
- ryzyko płynności,
- ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi,
- ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Spółki,
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych,
- osiągnięcie stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych.

Grupa nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem.

Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu pożyczek i obligacji, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym następuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. W związku z nieznaczącymi wahaniami stóp procentowych w poprzednich okresach oraz brakiem przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych uznając, że ryzyko stopy procentowej jest niewielkie. W okresie od 1 stycznia 2020 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nastąpiły znaczące zmiany w wysokości stóp procentowych, przy czym stopa procentowa stanowiąca podstawę oprocentowania zadłużenia Spółki uległa zmniejszeniu o prawie 60%. Niezależnie od obecnej sytuacji Grupa monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości. Poniżej została przedstawiona wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalne możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników. Wpływ na wynik przedstawiony jest przy założeniu, że koszty finansowe nie byłyby aktywowane do produkcji w toku. Analiza została sporządzona poprzez porównanie średniego poziomu poszczególnych instrumentów finansowych w danym okresie.

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej.

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą

procentową. Spółki są narażone na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

- pożyczki,
- dłużne papiery wartościowe (pozostałe aktywa finansowe),
- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy.

Charakterystykę powyższych instrumentów, w tym stopy procentowe, przedstawiono w notach 31 i 40.

Analizę wrażliwości na ryzyko stopy procentowej przedstawia poniższa tabela:

	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Wzrost stopy procentowej	1%	(256 925)	(278 270)	0	0
Spadek stopy procentowej	(1)%	256 925	278 270	0	0

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe oznacza ryzyko, w którym kontrahent nie dopełni zobowiązań, co narazi Grupę na straty finansowe. Ryzyko kredytowe ograniczane jest przez Grupę poprzez zawieranie transakcji wyłącznie z podmiotami o dobrej zdolności kredytowej, z którymi współpraca poprzedzona jest wstępną weryfikacją. Ponadto poprzez bieżące monitorowanie stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalności należności nie jest znaczące.

Maksymalna ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych:

	31.12.2019	31.12.2018
Pożyczki	1 893 024	9 487 737
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	20 219 718	19 802 244
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	22 112 742	29 289 981

Grupa w sposób ciągły monitoruje zaległości klientów oraz wierzycieli w regulowaniu płatności, analizując ryzyko kredytowe indywidualnie lub w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców). Ponadto w ramach zarządzania ryzykiem kredytowym Grupa dokonuje transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności.

W ocenie Zarządu Spółki Dominującej powyższe aktywa finansowe, które nie są zaległe oraz objęte odpisem z tytułu utraty wartości na poszczególne dni bilansowe, uznać można za aktywa o dobrej jakości kredytowej. Z tego też względu Grupa nie ustanawiała zabezpieczeń oraz innych dodatkowych elementów poprawiających warunki kredytowania.

W odniesieniu do aktywów finansowych Grupy, w tym środków pieniężnych, lokat oraz inwestycji w aktywa dostępne do sprzedaży, ryzyko Grupy wiąże się bezpośrednio z niemożnością dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja tego ryzyka równa jest wartości bilansowej danego instrumentu.

Analiza poszczególnych grup aktywów finansowych objętych ryzykiem kredytowym, pod kątem wyceny wartości oczekiwanej straty kredytowej znajduje się w nocie 40.1

Ryzyko walutowe

W realizowanych parkach handlowych powierzchnie są wynajmowane, a czynsz ustalany jest w zależności od najemcy i prowadzonych negocjacji w euro albo w złotych. W przypadku czynszu ustalonego w euro Grupa narażona jest na ryzyko kursowe. Znaczące wzmocnienie się polskiej waluty może przełożyć się na niższe przychody, a także niższą wycenę całego parku handlowego, a co za tym idzie gorsze wyniki. Grupa nie stosuje mechanizmów zabezpieczenia się przed wyżej wymienionym ryzykiem ponieważ na datę sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wartość umów podpisanych w walutach obcych jest nieznacząca w skali działania Grupy.

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Grupa Kapitałowa nie przedstawia analizy wrażliwości na ryzyko walutowe, ponieważ nie posiada istotnych aktywów ani zobowiązań w walutach obcych zarówno na 31 grudnia 2019 roku jak i na 31 grudnia 2018 roku.

Ryzyko płynności

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności inwestycji oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak środki własne, obligacje, kredyty bankowe oraz umowy leasingu.

Poniżej przedstawiono zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku według daty zapadalności na podstawie niezdyktowanych płatności.

	Do 1 Roku	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Przepływy razem
Stan na 31.12.2019					
Kredyty w rachunku kredytowym	253 637	580 643	658 227	3 412 129	4 904 636
Pożyczki	884	0	0	0	884
Leasing	623 397	1 664 582	0	0	2 287 978
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	243 748	20 000 000	0	0	20 243 748
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	10 282 478	731 753	0	0	11 014 231
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	11 404 144	22 976 978	658 227	3 412 129	38 451 478
Stan na 31.12.2018					
Kredyty w rachunku kredytowym	259 592	826 254	658 227	3 412 129	5 156 202
Pożyczki	1 982 595	0	0	0	1 982 595
Leasing	229 035	748 325	0	0	977 359
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	20 182 400	0	0	0	20 182 400
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	2 386 481	896 592	0	0	3 283 073
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	25 040 103	2 471 171	658 227	3 412 129	31 581 630

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

Podstawą działalności deweloperskiej są decyzje administracyjne wymagane w związku z obecnie prowadzonymi lub przyszłymi projektami. Nieuzyskanie zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub też nieuzyskanie ich w terminie może negatywnie wpływać na zdolność rozpoczęcia lub zakończenia obecnych oraz nowych projektów. Wszystkie te czynniki mogą tym samym mieć wpływ na przepływy finansowe i całą prowadzoną działalność.

W związku z wprowadzeniem stanu epidemii na terenie Rzeczypospolitej Polski i ogólnoświatowym stanem pandemii koronawirusa Covid-19 nastąpiły problemy w funkcjonowaniu urzędów administracji państwowej czego zaś konsekwencją są opóźnienia, a nawet wstrzymanie w wydawaniu decyzji i zezwoleń administracyjnych.

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

Działalność Grupy oraz osiągnięte wyniki finansowe, w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym. Czynnikiem kształtującymi sytuację ekonomiczną są między innymi: tempo wzrostu PKB, poziom średniego wynagrodzenia brutto, wysokość bezrobocia, poziom inflacji, kursy walut, wysokość stóp procentowych, dostępność

kredytów, stopień zadłużenia gospodarstw domowych. Pomimo trwającego ożywienia gospodarczego w Polsce, nie ma pewności co do trwałości pozytywnych tendencji w przyszłości. W latach 2018-2019 wzrosły ceny materiałów i usług budowlanych, co może przełożyć się na wyższe koszty realizacji inwestycji. Kolejnym czynnikiem jest niedobór rąk do pracy, niska stopa bezrobocia w Polsce powoduje problemy z pozyskiwaniem pracowników co przekłada się na podwyższone ryzyko opóźnień w realizacji kontraktów budowlanych.

W związku z zaistniałą w 2020 roku sytuacją pandemii koronawirusa Covid-19 nastąpiły i wystąpią zmiany w działalności gospodarczej na rynku krajowym i międzynarodowym. Branża, w której działa Grupa, a w szczególności operatorzy marketów spożywczych powinna łagodnie przejść okres spowolnienia, a częściowo nawet odnotować wzrost przychodów. Wprowadzenie stanu epidemii w Polsce oraz zamknięcie jej granic może zagrozić aktualnie prowadzonym projektom pod względem dotrzymania umownych terminów realizacji. Spodziewana jest ograniczona dostępność niektórych materiałów budowlanych, wydłużenie terminów dostaw poszczególnych elementów realizacji oraz deficyt kadry pracowniczej u podmiotów z branży budowlanej. Projekty oczekujące na zezwolenia administracyjne może ulec opóźnieniom z uwagi na spodziewane przestoje w pracy urzędów państwowych.

46. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Grupa zarządza kapitałem w celu zapewnienia optymalnych wskaźników zadłużenia oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla akcjonariuszy i innych podmiotów zainteresowanych jej kondycją finansową. Grupa monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych.

Grupa oblicza i monitoruje wskaźnik dług / aktywa operacyjne. Grupa zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie nie niższym niż 0,65.

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

	2019	2018
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	65 682 173	62 114 378
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	24 543 574	27 088 085
Leasing	787 835	895 761
Leasing MSSF 16	1 500 143	0
Źródła finansowania ogółem	92 513 725	90 098 223
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,72	0,69
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem z uwzględnieniem zastosowania MSSF16	0,71	N/A
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 616 668	7 782 881
Amortyzacja	724 440	347 530
Korekta wyniku w związku z zastosowaniem MSSF16	(183 189)	0
EBITDA porównywalna do 2018 roku	9 341 108	8 130 411
EBITDA	9 157 919	N/A
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	24 543 574	27 088 085
Leasing	787 835	895 761
Leasing MSSF 16	1 500 143	0
Dług	26 831 552	27 983 846
Wskaźnik długu do EBITDA porównywalny do 2018 roku	2,71	3,44
Wskaźnik długu do EBITDA	2,93	N/A

47. ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM

- W dniu 9 stycznia 2020 roku spółka Tower Project sp. z o.o. zawarła jako sprzedający dwie umowy dotyczące nieruchomości w Poznaniu i Pruszkowie, przedwstępną umowę sprzedaży i umowę cesji dzierżawy.
- W dniu 1 lutego 2020 roku, w związku z niezrealizowaniem się warunków zawieszających zawartych w przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie w dzielnicy Białołęka, umowa wygasła.
- W dniu 3 lutego 2020 roku spółka Tower Jasło sp. z o.o. zawarła, jako sprzedający przedwstępną umowę sprzedaży części nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Aluzyjnej w Warszawie.

- W dniu 19 marca 2020 roku Zarząd Spółki Dominującej podjął uchwałę o zamiarze przedłożenia Radzie Nadzorczej i Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu wniosku o podziale zysku netto spółki Tower Investments S.A., zawierającego rekomendację o wyłączeniu całości zysku za 2019 rok od podziału. Zarekomendowano niewypłacanie dywidendy za rok 2019 i utworzenie kapitału rezerwowego w wysokości 50% jednostkowego zysku netto osiągniętego przez Spółkę w roku 2019 z przeznaczeniem na wypłatę dywidendy w przyszłości. W związku z ryzykiem, które niesie ze sobą kryzys epidemiczny i spodziewanymi perturbacjami gospodarczymi mogącymi mieć negatywny wpływ na funkcjonowanie Spółki i jej sytuację finansową, Zarząd będzie rekomendował pozostawienie środków w Spółce, na wypadek istotnego pogorszenia się otoczenia gospodarczego wokół Spółki. W przypadku, gdy sytuacja ulegnie stabilizacji i nie dojdzie do istotnych przesunięć w realizacji projektów, Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej, podejmie prawnie dopuszczalne środki mające na celu wypłatę dywidendy na rzecz Akcjonariuszy z ww. kapitału rezerwowego, względnie jeżeli będą spełnione stosowne przesłanki, do wypłaty zaliczki na poczet dywidendy.
- W związku zaistniałą w 2020 roku pandemią koronawirusa Covid-19 zarząd Spółki Dominującej dokonał analizy bieżących projektów prowadzonych przez Spółkę i spółki z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A., planów inwestycyjnych na najbliższe kwartały oraz sytuacji finansowej. Wnioski z powyższej analizy są następujące:
 - Branża, w której działa Grupa, w szczególności operatorzy marketów spożywczych, powinna łagodnie przejść okres spowolnienia a częściowo nawet zanotować wzrost przychodów,
 - Aktualnie prowadzone projekty zmierzające do budowy obiektów handlowych i usługowych mogą być zagrożone pod względem dotrzymania umownych terminów realizacji. Spodziewana jest ograniczona dostępność niektórych materiałów budowlanych, wydłużone terminy dostaw poszczególnych elementów realizacji oraz deficyt dostępnej kadry pracowniczej u podmiotów z branży budowlanej,
 - Grupa projektów oczekujących na zezwolenia administracyjne może ulec opóźnieniom z uwagi na spodziewane przestoje w pracy niektórych urzędów państwowych,
 - Działalność zmierzająca do pozyskania nowych lokalizacji może być w najbliższym czasie utrudniona ze względu na ograniczenia w dostępności niektórych podmiotów i instytucji oraz konieczność powstrzymania się od bezpośrednich kontaktów międzyludzkich,
 - Nieznana jest postawa naszych głównych klientów w zakresie planów rozwojowych i finansowania nowych inwestycji,
 - Wyżej wymienione zagrożenia mogą mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w najbliższych kwartałach, choć wymiar jest obecnie niemożliwy do oszacowania. W związku z powyższym Spółka podejmie działania zmierzające do ograniczenia bieżących kosztów działalności oraz starania mające na celu utrzymanie jak największej liczby prowadzonych projektów.

48. POZOSTAŁE INFORMACJE

48.1. Struktura właścicielska kapitału podstawowego

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2019 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	174 467	174 467	174 467	11,2%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 587	78 587	78 587	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	448 552	448 552	448 552	28,7%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 roku wystąpiły zmiany we własności pakietów akcji reprezentujących ponad 5 % kapitału podstawowego. Zmiany te wynikały z następujących transakcji:

1. W dniu 3 kwietnia 2019 roku Vasto Investment s.a.r.l. przesłała zawiadomienie o przekroczeniu 10% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.
2. W dniu 27 września 2019 roku Rockbridge Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. przesłało zawiadomienie o przekroczeniu 5% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

48.2. Wybór i wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

Audytorem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych Spółki jest Kancelaria Biegłego Rewidenta Jadwiga Kacperczyk numer ewidencyjny 3706. Informacje dotyczące firmy audytorskiej, w tym daty zawarcia przez Spółkę umowy o dokonaniu badania sprawozdań finansowych oraz okresu zawarcia umowy, zostały zamieszczone w punkcie 28 sprawozdania zarządu z działalności.

Wynagrodzenie audytora z poszczególnych tytułów wyniosło:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Badanie i przegląd sprawozdań finansowych	55 000	80 700
Pozostałe usługi	0	8 705
Razem	55 000	89 405

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego obejmuje zarówno badanie i przegląd sprawozdania finansowego jednostkowego Spółki, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Tower Investments w którym Spółka jest Spółką Dominującą oraz przeglądy spółek zależnych.

48.3. Zatrudnienie.

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w podziale na poszczególne grupy zawodowe kształtowało się następująco:

	31.12.2019	31.12.2018
Pracownicy fizyczni	0	0
Pracownicy umysłowi	8	7

ZATWIERDZENIE

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku zostało zatwierdzone do publikacji dnia 21 kwietnia 2020 roku.

Bartosz Kazimierczuk

Prezes Zarządu

Marcin Kotarba

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
sprawozdania