



TOWER INVESTMENTS

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

ROCZNY JEDNOSTKOWY RAPORT ZA OKRES

OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2020 ROKU

1.	WYBRANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO	4
2.	SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
3.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.	6
4.	SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.	8
5.	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.	9
6.	INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.	11
7.	CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY	13
8.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	13
9.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	13
10.	ŚREDNIE KURSY WYMIANY ŻŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO	13
11.	PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SPRAWOZDANIA Z WYNIKU I SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZELICZENIU NA EURO.	14
12.	ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	16
13.	ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI.....	36
14.	ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ	39
15.	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.....	42
16.	SEGMENTY OPERACYJNE	42
17.	PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.	43
18.	NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.	44
19.	PRZYCHODY I KOSZTY	45
20.	PRZEJĘCIA ORAZ UTRATA KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI.....	49
21.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE	49
22.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	50
23.	LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA.....	51
24.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	54
25.	ZAPASY	54
26.	INSTRUMENTY FINANSOWE	54
27.	AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY	58
28.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	59
29.	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	61
30.	POŻYCZKI UDZIELONE.	61

31.	UDZIAŁY I AKCJE	63
32.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	63
33.	AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	63
34.	KAPITAŁY WŁASNE.....	64
35.	PROGRAMY PŁATNOŚCI AKCJAMI.....	65
36.	DYWIDENDY	65
37.	ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	65
38.	POZOSTAŁE REZERWY	65
39.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	66
40.	KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.....	67
41.	ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ.....	68
42.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	69
43.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE, REZERWY, AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY.....	69
44.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	71
45.	RYZYSKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH I SYTUACJI ZWIĄZANEJ Z PANDEMIA KORONAWIRUSA SARS-COV-2/COVID-19.....	73
46.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	78
47.	INFORMACJA DOTYCZĄCA SYTUACJI ZWIĄZANEJ Z KORONAWIRUSEM SARS-COV-2/COVID-19	78
48.	ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM	79
49.	ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM	81
50.	POZOSTAŁE INFORMACJE	83

**ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A.**

1. WYBRANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	3 393 533	9 212 640	758 467	2 141 578
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(3 223 969)	1 956 968	(720 569)	454 918
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 556 990)	2 356 959	(571 497)	547 901
Zysk (strata) netto	(2 489 165)	1 895 785	(556 338)	440 696
Zysk na akcję (PLN)	(1,61)	1,22	(0,36)	0,28
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(1,61)	1,22	(0,36)	0,28
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4742	4,3018
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 359 979	(530 464)	750 968	(123 312)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 289 451)	6 008 928	(735 204)	1 396 840
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 503 638)	(4 283 539)	(559 572)	(995 755)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 433 110)	1 194 925	(543 809)	277 773
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4742	4,3018
	2020.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2019.12.31
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	92 239 093	90 790 091	19 987 669	21 319 735
Zobowiązania długoterminowe	18 337 166	23 909 943	3 973 556	5 614 640
Zobowiązania krótkoterminowe	27 713 158	18 202 213	6 005 278	4 274 325
Kapitał własny	46 188 770	48 677 935	10 008 835	11 430 770
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6148	4,2585

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

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	3 393 533	9 212 640
Koszty sprzedanych produktów i usług	1 706 839	4 039 813
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 686 694	5 172 827
Koszt sprzedaży	0	0
Koszt ogólnego zarządu	3 545 794	3 424 591
Zysk (strata) ze sprzedaży	(1 859 099)	1 748 236
Pozostałe przychody operacyjne	816 037	422 556
Pozostałe koszty operacyjne	2 180 907	213 824
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(3 223 969)	1 956 968
Przychody finansowe	3 068 609	3 051 700
Koszty finansowe	2 401 629	2 651 709
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 556 990)	2 356 959
Podatek dochodowy	(67 824)	461 173
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(2 489 165)	1 895 785
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	(2 489 165)	1 895 785
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	0	0
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	0	0
Inne całkowite dochody	0	0
Zysk (Strata) Netto	(2 489 165)	1 895 785
Całkowite dochody	(2 489 165)	1 895 785

3. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.

AKTYWA	2020.12.31	2019.12.31
Wartość firmy	0	0
Wartości niematerialne	19 667	9 144
Rzeczowe aktywa trwałe	2 490 689	2 579 721
Nieruchomości inwestycyjne	10 712 128	10 037 131
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	241 206	59 059
Inne długoterminowe aktywa finansowe	44 266 273	41 491 911
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych	8 673 500	8 603 500
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 506 186	867 838
Aktywa trwałe	67 909 648	63 648 304
Zapasy	2 797 507	2 465 322
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15 004 017	18 725 189
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	18 394	0
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	5 614 009	2 622 649
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	895 518	3 328 628
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	24 329 445	27 141 787
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		
Aktywa obrotowe	24 329 445	27 141 787
AKTYWA RAZEM	92 239 093	90 790 091

PASYWA	2020.12.31	2019.12.31
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724
Akcje własne	(269 706)	(269 706)
Pozostałe kapitały	17 315 167	15 419 381
Zyski zatrzymane w tym:	(2 489 165)	1 895 785
- zysk (strata) netto	(2 489 165)	1 895 785
Kapitał własny	46 188 770	48 677 935
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe zobowiązania finansowe	14 425 376	20 567 008
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	746 949	748 617
Rezerwy długoterminowe	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 164 841	2 594 318
Zobowiązania długoterminowe	18 337 166	23 909 943
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	16 854 651	15 397 351
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	10 697 341	2 647 308
Rezerwy bieżące	161 167	157 553
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	27 713 158	18 202 213
Zobowiązania zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	27 713 158	18 202 213
Zobowiązania razem	46 050 324	42 112 156
Pasywa razem	92 239 093	90 790 091

4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH.

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	(2 556 990)	2 356 959
Korekty:		
Amortyzacja	759 269	687 478
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	5 170	0
Przychody i koszty odsetek	(591 977)	(684 181)
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	61 330	(7 837)
Wycena wartości godziwej nieruchomości i aktywów finansowych	(9 810)	(204 318)
Odpis aktualizujący (odwrócenie odpisu) z tytułu utraty wartości	1 686 143	(50 000)
Zmiana stanu zapasów	(332 185)	(69 547)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	2 940 186	(5 576 785)
Zmiana stanu należności pozostałych	(1 173 990)	2 580 021
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(770 143)	382 941
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	2 376 153	(96 878)
Zmiana stanu rezerw	3 613	151 685
Inne korekty	963 209	0
Korekty razem	5 916 969	(2 887 422)
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	3 359 979	(530 464)
Podatek dochodowy	0	(0)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 359 979	(530 464)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	391 667	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(246 287)	(139 587)
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(20 000)	(790)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	225 059
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	(82 300)	(200 000)
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	(588 531)	(2 046 421)
Pożyczki spłacone	0	16 289 685
Pożyczki udzielone	(2 744 000)	(8 119 018)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 289 451)	6 008 928
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Nabycie akcji własnych	0	(198 706)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	(1 553 684)
Splaty kredytów i pożyczek	0	(300 000)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(901 525)	(502 797)
Odsetki zapłacone	(1 602 113)	(1 728 353)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 503 638)	(4 283 539)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	(2 433 110)	1 194 925
Skutki zmian kursów wymiany	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 433 110)	1 194 925
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	3 328 628	2 133 703
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	895 518	3 328 628

5. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 419 381	1 895 785	48 677 935
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na pozostałe kapitały				1 895 785	(1 895 785)	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	1 895 785	(1 895 785)	0
Strata netto za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 roku					(2 489 165)	(2 489 165)
Inne całkowite dochody						
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(2 489 165)	(2 489 165)
Saldo na dzień 31.12.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 315 167	(2 489 165)	46 188 770

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	1 560 750	(70 999)	30 071 724	12 252 089	4 720 976	48 534 540
Przyznana dywidenda					(1 553 684)	(1 553 684)
Nabycie akcji własnych		(198 706)				(198 706)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na pozostałe kapitały				3 167 292	(3 167 292)	0
Razem transakcje z właścicielami	0	(198 706)	0	3 167 292	(4 720 976)	(1 752 391)
Zysk netto za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku					1 895 785	1 895 785
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	1 895 785	1 895 785
Saldo na dzień 31.12.2019 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 419 381	1 895 785	48 677 935

6. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

6.1. Informacje o spółce dominującej.

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 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 funduszy 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,
- k) (PKD 77.11.Z) Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,
- l) (PKD 77.39.Z) wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń i dóbr materialnych.

Spółka została utworzona na czas nieograniczony.

6.2. Organy spółki

Zarząd

W skład Zarządu Spółki na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania finansowego wchodził:

- Bartosz Kazimierczuk – Prezes Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiły zmiany w strukturze Zarządu.

W dniu 31 grudnia 2020 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie powołania pana Bartosza Kazimierczuka na Prezesa Zarządu spółki Tower Investments S.A. na kolejną, 5-letnią kadencję.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza Spółki została powołana w wyniku uchwały przekształcającej podjętej w dniu 14 grudnia 2015 roku. W skład Rady Nadzorczej na dzień zatwierdzenia do publikacji roku wchodził:

- 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 zatwierdzenia sprawozdania nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Komitet Audytu

Na dzień 19 kwietnia 2021 roku w skład Komitetu Audytu wchodził:

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

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania z działalności 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. jest świadczenie usług deweloperskich dla polskich i zagranicznych podmiotów z różnych branż, ze szczególnym uwzględnieniem sieci handlowo-usługowych. Spółka specjalizuje 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. Spółka, zgodnie ze strategią rozwoju, postanowiła rozszerzyć i zdywersyfikować działalność o zaangażowanie, poprzez spółki zależne, w produkcję spożywczą oraz handel w formacie tradycyjnym i poprzez e-delikatesy.

8. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2020 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 20 kwietnia 2021 roku.

9. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Okresy porównawcze zaprezentowane w rocznym sprawozdaniu są w pełni porównywalne.

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

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności. Ogólna sytuacja gospodarcza w kraju i na świecie wpłynęła negatywnie na osiągnięty wynik za rok 2020. Jednakże podpisane i będące w realizacji inwestycje prowadzone przez spółki zależne od Spółki dają gwarancję kontynuacji działalności gospodarczej.

10. ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO

W okresie objętym 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 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,6148	4,2585
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,4742	4,3018
Najwyższy kurs w okresie	4,6330	4,3891
Najniższy kurs w okresie	4,2279	4,2406

11. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SPRAWOZDANIA Z WYNIKU I 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 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	3 393 533	9 212 640	758 467	2 141 578
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(3 223 969)	1 956 968	(720 569)	454 918
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 556 990)	2 356 959	(571 497)	547 901
Zysk (strata) netto	(2 489 165)	1 895 785	(556 338)	440 696
Zysk na akcję (PLN)	(1,61)	1,22	(0,36)	0,28
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(1,61)	1,22	(0,36)	0,28
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4742	4,3018
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 359 979	(530 464)	750 968	(123 312)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 289 451)	6 008 928	(735 204)	1 396 840
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 503 638)	(4 283 539)	(559 572)	(995 755)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 433 110)	1 194 925	(543 809)	277 773
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4742	4,3018
	2020.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2019.12.31
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	92 239 093	90 790 091	19 987 669	21 319 735
Zobowiązania długoterminowe	18 337 166	23 909 943	3 973 556	5 614 640
Zobowiązania krótkoterminowe	27 713 158	18 202 213	6 005 278	4 274 325
Kapitał własny	46 188 770	48 677 935	10 008 835	11 430 770
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6148	4,2585

12. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

Prezentacja sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z obowiązującymi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

„Sprawozdanie z wyniku i innych dochodów” prezentowane jest w wariantcie kalkulacyjnym, natomiast „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzone jest metodą pośrednią.

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

Transakcje w walutach obcych

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

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

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.

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	1-5 lat
Oprogramowanie komputerowe	1-5 lat
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 2020 roku Spółka nie posiada wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

W Spółce nie są prowadzone prace rozwojowe ani badawcze.

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

Zasady klasyfikacji nieruchomości

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

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

Poniżej spółka 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, Spółka utworzy plan wykorzystania i sprzedaży, w momencie zatwierdzenia takiego planu przez Zarząd są reklasyfikowanie 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 – 10 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 rzeczony grunty wykazywane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty 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.

Odpisy umorzeniowe środków trwałych o niskiej wartości początkowej, nie przekraczającej 3.500,00 PLN, i okresie ekonomicznej użyteczności nie przekraczającej 24 miesięcy, dokonywane są w sposób uproszczony, przez dokonywanie jednorazowego odpisu umorzeniowego.

Aktywa w leasingu

Umowy są kwalifikowane jako umowy leasingu zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej 16 „Leasing. 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 Spółki. W sytuacji jednak, gdy brak jest wystarczającej pewności, że Spółka 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 świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakieś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

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

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 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 Spółka się ich zrzekła.

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

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według MSSF 9. MSSF 9 definiuje kategorie aktywów finansowych, których rozróżnienia dokonuje się w zależności od zastosowanego modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych.

Aktywa finansowe

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe, Spółka 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 (co do zasady jest to model oznaczający utrzymywanie aktywów w celu ich zbycia). Spółka przyjmuje zasadę, iż sprzedaż aktywa finansowego tuż przed terminem jego zapadalności nie stanowi zmiany modelu biznesowego z utrzymywania w celu otrzymania przepływów pieniężnych wynikających z umowy na model utrzymywania w celu otrzymania przepływów pieniężnych wynikających z umowy i sprzedaży lub na model utrzymywania w innych celach.

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

Zobowiązania finansowe

MSSF 9 nie zmienia zasad wyceny poszczególnych klas zobowiązań finansowych Spółki. Są one nadal wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

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 Spółka zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

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

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

Spółka dokonuje oceny wystąpienia przesłanek skutkujących zakwalifikowaniem aktywów finansowych do poszczególnych stopni wyznaczania odpisu na każdy dzień kończący okres sprawozdawczy. Spółka 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 Spółka stara się brać pod uwagę racjonalne i możliwe do udokumentowania informacje, dostępne bez nadmiernych kosztów i starań. Spółka 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.

Dla należności z tytułu dostaw i usług Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia należności.

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

W celu oszacowania parametru niewykonania zobowiązania Spółka określiła przedziały przeterminowania:

Zaległe od 1 do 30 dni

Zaległe od 31 do 90 dni

Zaległe od 91 do 180 dni

Zaległe od 181 do 365 dni

Zaległe powyżej 365 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. Spółka korzysta z uproszczenia i ewentualny odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest na podstawie 12 miesięcznych strat kredytowych. Spółka 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. Spółka stosuje poniższe zasady klasyfikacji:

- Towary – składniki zapasów nabyte w celu ich odsprzedaży,
- Materiały – składniki zapasów zużywane w procesie produkcyjnym lub w trakcie świadczenia usług,
- 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.

Na koszty przetwarzania zapasów składają się koszty związane bezpośrednio z jednostką produkcji, takie jak bezpośrednia robocizna. Składają się na nie także systematycznie przypisane, stałe i zmienne pośrednie koszty produkcji, poniesione przy przetwarzaniu materiałów na dobra gotowe. Stałymi i pośrednimi kosztami produkcji są te pośrednie koszty produkcji, które pozostają stosunkowo niezmiennie niezależnie od wielkości produkcji takie jak koszty amortyzacji i utrzymania budynków i wyposażenia fabryki oraz produkcyjne koszty zarządzania i administracji. Zmiennymi pośrednimi

kosztami produkcji są te, które zmieniają się bezpośrednio lub prawie bezpośrednio wraz ze zmianą wielkości produkcji, takie jak koszty materiałów i robocizny. Rozchody materiałów wycenia się według metody FIFO.

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 Spółkę 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 Spółkę 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 oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki nabyte i zatrzymane przez Spółkę 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 oraz wynik finansowy bieżącego roku.

Wszystkie transakcje z właścicielami Spółki 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

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

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

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

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

- udzielone gwarancje obsługi posprzedażowej produktów i wykonanych usług,
- toczące się postępowania sądowe oraz sprawy sporne,
- straty z umów budowlanych ujmowane zgodnie z MSSF 15,
- restrukturyzacja, tylko jeżeli na podstawie odrębnych przepisów Spółka 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 Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Jednakże wartość tego aktywa nie może przewyższyć kwoty rezerwy.

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe

Spółka 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 Spółka 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. Spółka 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 sprawozdaniu finansowym Spółki, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

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

Identyfikacja umowy z klientem.

Spółka ujmuje umowę z klientem 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,
- Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane,
- Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane,
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych Spółki); oraz
- jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia.

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

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

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

W Spółce 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 Spółkę 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. Spółka zawiera umowy o usługę budowlaną w cenach stałych, które wchodzą w zakres MSSF 15.

Ustalenie ceny transakcyjnej.

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

Spółka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – 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 Spółka szacuje cenę za okres w kwocie sumy przychodów za okres umowy podzielonej przez ilość jednostek okresów umowy. Spółka 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.

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

Klasyfikacja nieruchomości

Zgodnie z opisem przedstawionym w Polityce Rachunkowości w rozdziale, zasady klasyfikacji nieruchomości, klasyfikacja ta opiera się na planach i zamierzeniach Zarządu Spółki co do danej nieruchomości.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w nocie 22.

Wycena Zapasów

Spółka 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 budżecie Spółki przygotowanym przez Zarząd Spółki.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

13. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

13.1. Zmiany standardów i interpretacji

W niniejszym rocznym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy nowe standardy oraz zmiany do standardów, które weszły w życie w 2020 roku:

Zmiany do MSSF 16 Leasing

W dniu 28 maja 2020 roku Rada opublikowała zmianę do standardu MSSF 16, która jest odpowiedzią na zmiany w zakresie umów leasingu w związku z pandemią koronawirusa (COVID-19). Leasingobiorcy mają prawo skorzystać z ulg i zwolnień, które mogą przybierać różne formy, tj. odroczenie lub zwolnienie z płatności leasingowych. W związku z powyższym, Rada wprowadziła uproszczenie w zakresie oceny, czy zmiany te stanowią modyfikacje leasingu. Leasingobiorcy mogą skorzystać z uproszczenia polegającego na niestosowaniu wytycznych MSSF 16 dotyczących modyfikacji umów leasingowych.

W rezultacie, spowoduje to ujęcie ulg i zwolnień w zakresie leasingu jako zmiennych opłat leasingowych w okresie, w którym występuje zdarzenie lub warunek, który powoduje obniżenie płatności.

Zmiana została przyjęta przez Unię Europejską w październiku 2020 roku.

Decyzja Komitetu ds. Interpretacji MSSF dotycząca okresu leasingu i okresu ekonomicznej użyteczności ulepszeń w najmowanych aktywach

W grudniu 2019 roku Komitet dokonał publikacji decyzji dotyczącej okresu leasingu i przedstawił wytyczne, w jaki należy rozumieć pojęcia „kar” i „okresu egzekwowalnego” wykorzystywanych przy ustalaniu okresu leasingu.

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

Rada opublikowała nową definicję terminu „istotność”. Zmiany do MSR 1 i MSR 8, zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku, doprecyzowują definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami, ale nie oczekuje się, że będą miały znaczący wpływ na przygotowanie sprawozdań finansowych.

MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć.

W wyniku zmiany do MSSF 3 zmodyfikowana została definicja „przedsięwzięcia”. Aktualnie wprowadzona definicja została zawężona i prawdopodobnie spowoduje, że więcej transakcji przejęć zostanie zakwalifikowanych jako nabycie aktywów. Zmiany do MSSF 3 obowiązują w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 związane z reformą IBOR.

Opublikowane w 2019 roku, zatwierdzone w UE w dniu 15 stycznia 2020 roku, zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 modyfikują niektóre szczegółowe wymogi w zakresie rachunkowości zabezpieczeń, w głównej mierze, aby oczekiwana reforma stóp referencyjnych (reforma IBOR) zasadniczo nie powodowała zakończenia rachunkowości zabezpieczeń.

Zmiany w zakresie Założeń Konceptyjnych w MSSF.

Zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku, które mają zastosowanie z dniem 1 stycznia 2020 roku. Zweryfikowane Założenia Konceptyjne są wykorzystywane przez Radę i Komitet ds. Interpretacji w przyszłości podczas prac nad nowymi standardami.

Niemniej jednak, podmioty przygotowujące sprawozdania finansowe mogą wykorzystywać Założenia Koncepcyjne w celu opracowania polityk rachunkowości do transakcji, które nie zostały uregulowane w obecnie obowiązujących MSSF.

Nowe standardy, zmiany i interpretacje do istniejących standardów, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2020 roku, nie miały istotnego wpływu na roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Tower Investments S.A.

13.2. Reforma IBOR

W dniu 8 czerwca 2016 roku Parlament Europejski uchwalił rozporządzenie nr 2016/1011 w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych (tzw. rozporządzenie BMR), które weszło w życie w 2018 roku. Na mocy rozporządzenia, z końcem 2021 roku nastąpi odejście od istniejących stóp IBOR, indeksy LIBOR zostaną wycofane a wskaźniki stóp procentowych przejdą modyfikację metodologii szacowania. Spółka nie prowadzi polityki zabezpieczeń a jej umowy finansowe o zmiennym oprocentowaniu opierają się na stawce WIBOR3M. W wyniku zmiany metodyki wyznaczania stawek WIBOR zmianie ulegnie zadłużenie i aktywa finansowe Spółki. Na dzień 31 grudnia 2020 roku przeprowadzona została analiza wrażliwości na zmianę stawek i została zaprezentowana w nocie 45.1.

13.3. Zmiany prezentacyjne.

Zgodnie z Dyrektywą 2004/109/WE art. 4 ust. 7 Emitenci w Unii Europejskiej, od 1 stycznia 2020 roku mają obowiązek sporządzania raportów rocznych w jednolitym formacie raportowania (ESEF – european single electronic format). Zgodnie z art.10 ust.1 pkt 1h Ustawy o KRS, wszystkie roczne raporty, począwszy od raportów za rok 2020, mają być składane w formacie XHTML z możliwością otwierania i przeglądania w standardowej przeglądarce internetowej. Sprawozdania skonsolidowane sporządzane zgodnie z MSSF mają być znakowane przy użyciu języka XBRL, w oparciu o taksonomię opracowaną i uaktualnianą przez ESMA przy użyciu standardu Inline XBRL.

Spółka Tower Investments S.A. jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. W związku z powyższymi wymaganiami dokonała ona zmian prezentacyjnych w sprawozdaniu z zysku i strat i innych całkowitych dochodów, sprawozdaniu z sytuacji finansowej i sprawozdaniu z przepływów pieniężnych polegających na agregacji lub/i podziale pozycji w sposób odpowiadający strukturze wykazanej w obowiązującej w 2020 roku taksonomii ESMA.

14. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze 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 Spółkę od 2020 roku.

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 2020 roku:

- Zmiany do MSSF16 Leasing
- Decyzja Komitetu ds. Interpretacji MSSF dotycząca okresu leasingu i okresu ekonomicznej użyteczności ulepszeń w najmowanych aktywach,
- MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów,
- MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć,
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 związane z reformą IBOR,
- Zmiany w zakresie Założeń Konceptyjnych w MSSF.

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 2020 roku i ich wpływ na sprawozdanie Spółki.

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe Spółka 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. Spółka ma zamiar je zastosować dla okresów, do których obowiązywać będą po raz pierwszy.

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe.

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe został wydany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 18 maja 2017 roku, natomiast zmiany do MSSF 17 opublikowano 25 czerwca 2020 roku. Nowy zmieniony standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie. MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe zastąpi obecnie obowiązujący MSSF 4, który zezwala na różnorodną praktykę w zakresie rozliczania umów ubezpieczeniowych. MSSF 17 zasadniczo zmieni rachunkowość wszystkich podmiotów, które zajmują się umowami ubezpieczeniowymi i umowami inwestycyjnymi. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, nowy standard nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych.

Rada opublikowała zmiany do MSR 1, które wyjaśniają kwestię prezentacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Zmiany do MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć.

Opublikowane zmiany do standardu mają na celu zaktualizowanie stosownych referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF, nie wprowadzając zmian merytorycznych dla rachunkowości połączeń przedsiębiorstw. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Zmiany do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe.

Zmiana wprowadza zakaz korygowania kosztu wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych o kwoty uzyskane ze sprzedaży składników wyprodukowanych w okresie przygotowywania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa. Zamiast tego jednostka rozpozna ww. przychody ze sprzedaży i powiązane z nimi koszty bezpośrednio w rachunku zysków i strat. Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Zmiany do MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe.

Zmiany do MSR 37 dostarczają wyjaśnień odnośnie do kosztów, które jednostka uwzględnia w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia. Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie. Na dzień

zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Roczne zmiany do MSSF 2018 - 2020

Roczne zmiany MSSF 2018-2020 wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy, MSSF 9 Instrumenty finansowe, MSR 41 Rolnictwo oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 Leasing. Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Zmiana do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe

Zmiana do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe odracza zastosowanie standardu MSSF 9 Instrumenty finansowe do 2021 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona 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 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsiębiorstwami.

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 przedsiębiorstwa stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę tylko w zakresie części stanowiącej udział innych inwestorów. Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Zarząd Spółki jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian. Według wstępnych szacunków, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów, nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na koniec okresu sprawozdawczego.

15. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Podstawowa działalność Spółki 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

Spółka w 2020 roku nie wyodrębnia segmentów operacyjnych, bowiem Zarząd Spółki nie widzi uzasadnienia do wydzielenia oddzielnych segmentów. Wszystkie działania prowadzone są w analogiczny sposób, przez te same osoby i przy wykorzystaniu tych samych zasobów Spółki. Dodatkowo Zarząd Spółki 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 nie prognozuje ani nie analizuje wyników w podziale na segmenty, a celem dokonywanych analiz 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 Spółki zespołów zajmujących się jednego rodzaju projektami. W zależności od kompetencji, które są potrzebne do realizacji wszystkich rodzajów realizowanych projektów – np. Dział Ekspansji zabezpiecza nieruchomości zarówno pod parki handlowe, jak i inne projekty deweloperskie, Dział Inwestycji realizuje, zarówno projekty dla sieci, jak i budowę parków handlowych.

Czynnikiem różniącym także nie jest grupa inwestorów/klientów, do których adresowany jest dany projekt. W zależności od tego, czy sieć handlowa chce 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 wydzieleniu 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 podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie. W okresie objętym sprawozdaniem i okresach porównawczych jest brak czynników rozładniających zysk na akcję.

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

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 552 493
Rozładniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 552 493
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(2 489 165)	1 895 785
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,61)	1,22
Rozładniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,61)	1,22
Działalność zaniechana	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	(2 489 165)	1 895 785
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,61)	1,22
Rozładniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,61)	1,22

18. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH.

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

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(332 185)	(69 547)
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	0	0
Zmiana klasyfikacji zapasów do kategorii nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana stanu zapasów wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(332 185)	(69 547)
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	3 539 025	327 652
Odpisy aktualizujące	(1 686 143)	50 000
Należności z tytułu podatku bieżącego	(18 394)	0
Rozliczenia międzyokresowe	(207 667)	(374 416)
Transakcje dotyczące aktywów finansowych - rozliczenie należności	139 375	(3 000 000)
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	1 766 196	(2 996 764)
Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	1 455 631	1 086 063
Kompensaty	355 036	0
Subwencja	(204 657)	0
Nabycie aktywów finansowych	0	(800 000)
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	1 606 010	286 063

W okresie 12 miesięcy kończących się 31 grudnia 2020 roku podstawowy wpływ na wyniki finansowe spółki Tower Investments S.A. miał ogólnokrajowy zastój gospodarczy związany z pandemią SARS-Cov-2. W okresie od marca do września 2020 roku nie odbyło się część zaplanowanych transakcji, opóźnieniu uległy procesy administracyjne zmierzające do wydania decyzji o pozwoleniach na budowę i decyzji o warunkach zabudowy, a kontrahenci czasowo zawiesili realizację projektów inwestycyjnych. W 4 kwartale 2020 roku nastąpiła poprawa, która jednak nie zrównoważyła strat poniesionych w pierwszym półroczu roku 2020. Dodatkowo przepływy pieniężne z działalności operacyjnej są wynikiem transakcji dokonanych w grudniu 2020 roku oraz rozliczeniu przyznanej subwencji Polskiego Funduszu Rozwoju.

Stan przepływów z działalności inwestycyjnej i finansowej wyraźnie wskazuje, że Spółka ponosiła tylko niezbędne wydatki związane z utrzymaniem istniejących aktywów inwestycyjnych i nie dokonała zadłużenia finansowego celem pozyskania nowych środków pieniężnych.

19. PRZYCHODY I KOSZTY

19.1. Przychody w podziale na źródła.

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Przychody z tytułu najmu	166 102	108 000
Przychody ze sprzedaży innych usług	1 607 535	5 921 640
Przychody z tytułu umów budowlanych	0	2 987 654
Przychody ze sprzedaży produktów i towarów	1 619 896	195 345
Przychody Razem	3 393 533	9 212 640

W pozycji przychodów ze sprzedaży innych usług znajdują się przede wszystkim usługi związane z zaangażowaniem Spółki w procesy realizacji inwestycji budowlanych wobec spółek Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. W przychodach ze sprzedaży produktów i materiałów Spółka wykazała między innymi przychody wynikające z jej zaangażowania w inwestycję w, należący do spółki zależnej, zakład produkcyjny zlokalizowany w Zaskoczcu.

19.2. Koszty według rodzaju.

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Amortyzacja	759 269	687 478
Zużycie materiałów i energii	172 609	792 057
Usługi obce	1 768 251	3 923 690
Podatki i opłaty	102 984	89 770
Wynagrodzenia	1 047 648	1 211 357
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	193 585	271 445
Pozostałe koszty rodzajowe	239 652	293 263
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	968 635	195 345
Koszty według rodzaju razem	5 252 633	7 464 404

19.3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne.

Pozostałe przychody operacyjne

Podział pozostałych przychodów operacyjnych przedstawia poniższa tabela:

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Przychody netto z tytułu kar umownych	323 233	35 000
Rozliczenie przyznanej subwencji	204 657	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	86 466	233 608
Pozostałe	201 681	153 948
Przychody Razem	816 037	422 556

W 2020 roku Spółka nałożyła na kontrahenta kary umowne za nieterminowe i niezgodne z umową wykonanie obowiązków. W pozostałych przychodach operacyjnych wykazane zostało wykorzystanie przyznanej subwencji PFR.

Pozostałe koszty operacyjne

W skład pozostałych kosztów operacyjnych wchodzi:

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Odpis na należności nieściągalne	1 066 877	0
Spisanie należności nieściągalnych	946 248	121 484
Dyskonto kaucji	82 353	0
Darowizny	0	5 386
Pozostałe	85 429	86 954
Koszty Razem	2 180 907	213 824

W 2020 roku w wyniku dokonanych analiz posiadanych należności i zobowiązań zostały powzięte decyzje i odpowiednie uchwały, w wyniku których Spółka dokonała odpisów aktualizujących i spisania należności.

19.4. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	5 715	25 047
Przychody z subleasingu	2 722	0
Rozliczenie subwencji	582 600	0
Pożyczki i należności	2 435 848	2 687 742
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - razem	3 026 885	2 712 789
Wycena aktywów finansowych	9 810	328 753
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik - razem	9 810	328 753
Różnice kursowe - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31 914	10 157
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych - razem	31 914	10 157
Przychody finansowe razem	3 068 609	3 051 700

Spółka 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. W 2020 roku Spółka otrzymała subwencję, w ramach tzw. tarczy kryzysowej, z Polskiego Funduszu Rozwoju, której część została przeznaczona na obsługę finansowania zewnętrznego.

Koszty finansowe

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Koszty z tytułu leasingu	133 323	145 765
Koszty związane z obligacjami	2 030 022	2 035 299
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	108 328	132 493
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem	2 271 673	2 313 558
Sprzedaż aktywów finansowych	0	326 503
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem	0	326 503
Różnice kursowe - rozrachunki w walutach obcych	129 957	11 648
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych Razem	129 957	11 648
Koszty finansowe razem	2 401 629	2 651 709

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

19.5. Podatek dochodowy

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Podatek bieżący - Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	0	0
Podatek odroczony – Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(67 824)	461 173
Podatek dochodowy razem	(67 824)	461 173

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

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2019 do 31.12.2019
	Działalność finansowa	Działalność operacyjna	Działalność finansowa	Działalność operacyjna
Wynik przed opodatkowaniem	0	(2 556 990)	0	2 356 959
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%	19%	19%
Podatek dochodowy bieżący wg stawki krajowej	0	0	0	447 822
<i>Uzgodnienie wyniku podatkowego:</i>				
Przychody nie podlegające opodatkowaniu	0	(4 762 329)	0	(4 073 409)
Przychody podatkowe innych okresów	0	805 036	0	700 000
Koszty podatkowe innych okresów	0	(2 089 160)	0	(1 988 159)
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	0	4 906 858	0	2 152 801
Aktywo na podatek odroczony od strat podatkowych	0	0	0	0
Wynik podatkowy	0	(3 696 584)	0	(851 808)
Podatek dochodowy bieżący wg stawki krajowej	0	0	0	0
Odliczenie strat lat ubiegłych	0	0	0	0
Podatek dochodowy po odliczeniach	0	0	0	0
Zmiana z tytułu podatku odroczonego	0	(67 824)		461 173
Podatek dochodowy	0	(67 824)	0	461 173
Zastosowana średnia stawka podatkowa	0%	3%	0%	20%

20. PRZEJĘCIA ORAZ UTRATA KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI

We wrześniu 2020 roku, w ramach realizacji strategii rozwoju Grupy, zostały utworzone dwa podmioty Deli2 S.A. i Manufaktura Gessler S.A. Spółka objęła 70% akcji spółki Deli2 co daje jej kontrolę nad spółką. Spółka zależna Tower Project sp. z o.o. objęła 70% akcji spółki Manufaktura Gessler S.A. przez co Spółka pośrednio objęła kontrolę nad spółką. W okresie porównywalnym, w dniu 20 marca 2019 roku Spółka nabyła 30% udziałów spółki Tower Mehoffera sp. z o.o i stała się posiadaczem 100% jej udziałów.

21. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku			
Stan na 01.01.2020 roku	25 550	11 358	36 908
Zwiększenia	0	20 000	20 000
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2020 roku	25 550	31 358	56 908
Umorzenie za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku			
Stan na 01.01.2020 roku	(18 050)	(9 714)	(27 764)
Zwiększenia	(5 000)	(4 477)	(9 477)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2020 roku	(23 050)	(14 191)	(37 241)
Wartość netto na 01.01.2020 roku	7 500	1 644	9 144
Wartość netto na 31.12.2020 roku	2 500	17 167	19 667

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku			
Stan na 01.01.2019 roku	25 550	10 568	36 118
Zwiększenia	0	790	790
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2019 roku	25 550	11 358	36 908
Umorzenie za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku			
Stan na 01.01.2019 roku	(13 050)	(5 320)	(18 370)
Zwiększenia	(5 000)	(4 393)	(9 393)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2019 roku	(18 050)	(9 714)	(27 764)
Wartość netto na 01.01.2019 roku	12 500	5 248	17 748
Wartość netto na 31.12.2019 roku	7 500	1 644	9 144

W roku 2020 Spółka dokonała zakupu oprogramowania komputerowego pozwalającego na wypełnianie obowiązków sprawozdawczych. Spółka nie wykorzystuje w działalności składników wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony. Na dzień 31.12.2020 roku i 31.12.2019 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące stan wartości niematerialnych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 grudnia 2020 roku i koniec okresu porównywalnego wyniósł 0 PLN.

22. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2020 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	164 385	2 066 040	471 755	0	3 709 081
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(447 512)	(108 162)	(496 121)	(166 598)	0	(1 218 393)
Wartość bilansowa netto	559 390	56 222	1 569 919	305 157	0	2 490 689

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2019 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	146 126	1 697 809	471 755	139 375	3 461 967
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(223 756)	(61 653)	(516 371)	(80 466)	0	(882 246)
Wartość bilansowa netto	783 146	84 473	1 181 438	391 289	139 375	2 579 721

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 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2020 roku	783 146	84 473	1 181 438	391 289	139 375	2 579 721
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	18 259	1 163 713	0	0	1 181 971
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	(381 837)	0	(139 375)	(521 212)
Amortyzacja	(223 756)	(46 509)	(393 394)	(86 132)	0	(749 792)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2020 roku	559 390	56 223	1 569 919	305 157	0	2 490 689
Za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2019 roku	0	87 730	1 291 753	79 333	516 430	1 975 246
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	1 006 902	23 359	447 846	14 700	0	1 492 807
Rozliczenie inwestycji	0	0	0	377 055	(377 055)	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	(210 248)	0	0	(210 248)
Amortyzacja	(223 756)	(26 616)	(347 913)	(79 799)	0	(678 084)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2019 roku	783 146	84 473	1 181 438	391 289	139 375	2 579 721

W bieżącym roku obrotowym Spółka nie dokonała odpisu aktualizującego wartość środków trwałych. Stan odpisów aktualizujących na 31 grudnia 2020 roku wynosi 0,00 PLN (na 31 grudnia 2019 roku: 0,00 PLN). Na dzień 31.12.2020 roku żadne rzeczowe aktywa trwałe nie stanowiły zabezpieczeń zobowiązań Spółki.

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania MSSF 16. W okresie 12 miesięcy 2020 roku, poza podpisaniem nowych umów leasingu pojazdów, Spółka nie zawarła istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych.

23. LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA

23.1. Aktywa w leasingu

Zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 16 „Leasing” Spółka dokonała analizy posiadanych umów i dokonała odpowiednich ujawnień w niniejszym

jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Wartość bilansowa aktywów będących przedmiotem umów leasingu przedstawia się następująco:

	Nieruchomości	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 31.12.2020 roku				
Wartość bilansowa brutto	163 922	1 006 902	1 455 034	2 625 858
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(447 512)	(250 502)	(698 014)
Wartość bilansowa netto	163 922	559 390	1 204 532	1 927 844

	Nieruchomości	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 31.12.2019 roku				
Wartość bilansowa brutto	163 922	1 006 902	1 312 675	2 483 499
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(223 756)	(445 413)	(669 169)
Wartość bilansowa netto	163 922	783 146	867 262	1 814 330

W 2020 roku zostały zawarte umowy leasingu samochodów dostawczych, które następnie zostały podnajęte na podstawie umów subleasingowych. W związku z tym Spółka nie wykazuje tych pojazdów w rzeczowych aktywach trwałych, a w pozostałych aktywach finansowych w wartości zdyskontowanej.

Wartość aktywów pojazdów podlegających umowom subleasingowym wynosi:

Wpłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.12.2020 roku				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	147 021	912 845	0	1 059 866
Przychody finansowe	34 351	64 293	0	98 644
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	112 671	848 552	0	961 222
Wartość subleasingowanych środków trwałych				958 500

23.2. Zobowiązania leasingowe

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

Oплаты z tytułu umów leasingu płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.12.2020 roku				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	858 391	2 292 717	750 303	3 901 411
Koszty finansowe	(151 223)	(193 516)	(650 716)	(995 455)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	707 169	2 099 201	99 587	2 905 956

Oплаты z tytułu umów leasingu płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.12.2019 roku				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	703 184	1 210 233	763 132	2 676 549
Koszty finansowe	(111 371)	(137 143)	(663 519)	(912 034)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	591 812	1 073 090	99 613	1 764 515

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 środków transportu nie nakładają na Spółkę dodatkowych wymogów. Zobowiązania z tytułu leasingu zostały zabezpieczone wekslami. Zobowiązanie z tytułu najmu biura zabezpieczone zostało kaucją.

Zastosowanie od 01 stycznia 2019 roku nowego standardu sprawozdawczości finansowej MSSF 16 „Leasing” spowodowało powstanie nowych pozycji zobowiązań z tytułu leasingu. Po szczegółowej analizie umów zawartych przez Spółkę, na dzień 01 stycznia 2019 roku Spółka rozpoznała i ujęła zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania aktywów w wysokości 1.170.824,00 PLN. W 2020 roku nie zostały zidentyfikowane nowe umowy klasyfikowane jako leasing zgodnie z MSSF 16.

24. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi nieruchomości zgodnie z klasyfikacją przedstawioną w polityce rachunkowości.

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przedstawia się następująco:

	2020.12.31	2019.12.31
Wartość bilansowa na początek okresu	10 037 131	7 637 672
Zwiększenia	588 531	2 033 528
Zwiększenia z tytułu MSSF 16	0	163 922
Wycena do wartości godziwej	86 466	202 008
Wartość bilansowa na koniec okresu	10 712 128	10 037 131

25. ZAPASY

W sprawozdaniu finansowym Spółki ujęte są następujące pozycje zapasów:

	2020.12.31	2019.12.31
Półprodukty i produkcja w toku	2 597 507	1 815 322
Towary	200 000	650 000
Wartość bilansowa zapasów razem	2 797 507	2 465 322

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Wartość całkowita odpisów na dzień 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku wyniosły 0,00 PLN.

26. INSTRUMENTY FINANSOWE

26.1. 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 Spółka 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 2020 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	43 658 739	0	848 552	44 507 290
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	8 673 500	8 673 500
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	6 976 122	0	8 021 641	14 997 763
Pożyczki	5 423 428	0	0	5 423 428
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	77 910	0	77 910
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	895 518	0	0	895 518

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31 grudnia 2019 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	41 550 856	0	0	41 550 856
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	8 603 500	8 603 500
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	9 442 035**	0	8 530 727	17 972 762
Pożyczki	2 566 849	0	0	2 566 849
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	55 800	0	55 800
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 328 628	0	0	3 328 628

**do pozycji należności z tytułu dostaw i usług i pozostałych należności wycenianych w zamortyzowanym koszcie, w okresie porównywalnym wykazano zafakturowaną należność z tytułu kontraktu budowlanego w wysokości 1.750.830,50 PLN

26.2. 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 2020 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	12 050 341	0	12 050 341
Leasing	0	0	2 198 787	2 198 787
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe		196 814	0	196 814
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	11 499 290	7 217 160	18 716 451
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	8 005 533	0	8 005 533
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	0	65 605	0	65 605
Leasing	0	0	707 169	707 169

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	19 394 306	0	19 394 306
Leasing	0	0	1 172 703	1 172 703
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	15 074 291	238 988	15 313 279
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	2 055 496	0	2 055 496
Leasing	0	0	591 812	591 812

26.3. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Według oceny Spółki wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów oraz zobowiązań z tytułu leasingu nie odbiega od wartości bilansowych. Wartości przedstawione w tabelach not 26.1 i 26.2 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.

Spółka 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 31.12.2020 roku				
<i>Aktywa:</i>				
Akcje spółek notowanych	77 910			77 910
Wartość godziwa netto	77 910	0	0	77 910
Stan na 31.12.2019 roku				
<i>Aktywa:</i>				
Akcje spółek notowanych	55 800	0	0	55 800
Wartość godziwa netto	55 800	0	0	55 800

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przeniesienia pomiędzy poziomem 1, 2 i 3 wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych.

Pozycje wykazywane w wartości godziwej obejmowały akcje spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych. Wartość godziwa akcji została określona na podstawie notowań z dnia bilansowego.

27. AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCONY

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

	2020.12.31	2019.12.31
Podatek odroczonego per saldo na początek okresu	(1 726 479)	(1 265 306)
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>		
Wynik (+/-)	67 824	(461 173)
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	(1 658 655)	(1 726 479)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 506 186	867 838
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 164 841	2 594 318

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

27.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.12.2020 roku			
<i>Aktywa:</i>			
Należności z tytułu dostaw i usług	18 725	117 789	136 514
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	49 698	(1 864)	47 834
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	0	81 021	81 021
Inne	6 671	(6 671)	0
<i>Pasywa:</i>			
Odsetki od pożyczek i obligacji	110 294	62 531	172 825
Na stratę podatkową	317 801	702 351	1 020 152
Kontrakty budowlane	307 651	(307 651)	0
Pozostałe rezerwy	56 998	(9 159)	47 839
Razem	867 838	638 348	1 506 186

27.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.12.2020 roku			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwałe w leasingu	13 786	8 414	22 200
Odsetki od pożyczek udzielonych	1 355 363	454 751	1 810 114
Kontrakty budowlane	133 000	(133 000)	0
Wycena nieruchomości	1 092 169	90 779	1 182 948
Rozliczenie przyznanej subwencji	0	149 579	149 579
Razem	2 594 318	570 523	3 164 841

28. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

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

28.1. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe zawierające rozliczenia międzyokresowe na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosły 241,2 tys. PLN (w 2019: 59,0 tys. PLN). W żadnym z wymienionych okresów nie dokonano odpisów aktualizujących należności długoterminowych.

28.2. Należności krótkoterminowe.

Należności krótkoterminowe wraz z zawartymi rozliczeniami międzyokresowymi zaprezentowane zostały w tabeli poniżej:

	2020.12.31	2019.12.31
<i>Aktywa finansowe :</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	5 162 103	8 269 937
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(674)	0
Należności z tytułu dostaw i usług netto	5 161 429	8 269 937
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0
Inne należności	2 805 611	1 270 652
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych	(990 919)	(98 554)
Pozostałe należności finansowe netto	1 814 692	1 172 098
Należności finansowe	6 976 122	9 442 035
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	103 567	137 128
Rozliczenia międzyokresowe	118 925	752 427
Przedpłaty i zaliczki	8 598 508	8 393 599
Odpisy aktualizujące wartość aktywów niefinansowych	(793 105)	0
Należności niefinansowe	8 027 896	9 283 154
Należności krótkoterminowe razem	15 004 017	18 725 189

Analiza wiekowa zaległych krótkoterminowych należności finansowych nie obejmujących rozrachunków innych niż handlowe, nie objętych odpisem:

	2020.12.31	2019.12.31
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>		
do 1 miesiąca	54 833	886
od 1 do 3 miesięcy	86 840	1 166
od 3 do 6 miesięcy	12 116	66 595
od 6 do 12 miesięcy	4 554 593	1 142 760
powyżej roku	1 123 552	1 072 941
Zaległe należności	5 831 934	2 284 349

Spółka na bieżąco monitoruje posiadane należności i współpracuje z kontrahentami w celu ich odzyskania. W należnościach zaległych powyżej 6 miesięcy znajdują się należności od kontrahentów, z którymi Spółka prowadzi bieżącą współpracę i Zarząd nie ma podstaw do dokonania odpisów.

29. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

W ramach aktywów finansowych Grupa prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe	Aktywa długoterminowe	Aktywa krótkoterminowe	Aktywa krótkoterminowe
	2020.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2019.12.31
Akcje spółek notowanych	0	0	77 910	55 800
Aktywa z tytułu leasingu	848 552	0	112 671	0
Aktywa finansowe	848 552	0	190 581	55 800

Pozostałe aktywa finansowe stanowią akcje spółek notowanych oraz należności z tytułu umów subleasingowych. Dla akcji notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie wartość bilansowa równa jest wartości godziwej opartej na notowaniach. Umowy leasingu przeliczone zostały zdyskontowaną stopą procentową.

30. 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. Z podanych poniżej danych na dzień 31 grudnia 2020 roku pożyczki udzielone w PLN o wartości nominalnej kapitału 10.393,3 tys. PLN (2019 rok: 11.389,7 tys. PLN) oprocentowane były zmienną stopą procentową. Terminy spłat pożyczek przypadają na lata 2021 – 2025. Spółka nie udzieliła pożyczek walutowych. Poniżej podsumowanie istotnych warunków udzielonych pożyczek.

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.12.2020 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	8 364 501	zmiennie 6,8%	2022
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	156 615	6,0%	2021
Tower Project sp. z o.o.	PLN	7 117 715	6%	2021-2025
Tower Project sp. z o.o.	PLN	260 232	0%*	2021
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	21 970 062	6%	2021-2022
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	1 904 541	0%*	2021
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	0%*	2021
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	134 082	6%	2021-2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	2 316 031	zmiennie 6,8%	2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	4 082 187	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	128 254	zmiennie 6,8%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	55 474	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	582	0%*	2021
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	1 689 057	6%	2021-2022
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	636 592	6%	2021-2022
Razem		48 841 150		

*na dzień raportowania do spłaty pozostała część odsetkowa pożyczki

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.12.2019 roku				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 899 370	zmienne 8%	2022
Industrial Sp. z o.o.	PLN	337 536	7%	2022
Tower Project sp. z o.o.	PLN	4 711 583	6%	2022-2025
Tower Project sp. z o.o.	PLN	260 232	0%*	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	21 262 364	6%	2020-2022
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	18 186	3%	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	1 157 996	zmienne 8%	2020
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	6%	2020
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	117 465	6%	2020-2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	2 209 187	zmienne 8%	2022
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	3 865 587	6%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	123 148	zmienne 8%	2022
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	53 237	6%	2020-2022
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	1 550 713	6%	2020-2022
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	466 933	6%	2020-2022
Razem		44 058 759		

*na dzień raportowania do spłaty pozostała część odsetkowa pożyczki

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

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	44 058 759	49 538 286
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	2 744 000	8 119 018
Naliczone odsetki w okresie	2 393 426	2 691 140
Spłata	(355 036)	(16 289 685)
Wartość brutto na koniec okresu	48 841 150	44 058 759
<i>Strata kredytowa</i>		
Saldo na początek okresu	0	0
Strata kredytowa na koniec okresu	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	48 841 150	44 058 759

Spółka nie objęta odpisem aktualizującym żadnej pożyczki.

31. UDZIAŁY I AKCJE

Na dzień 31 grudnia 2020 roku spółka jest w posiadaniu następujących udziałów i akcji zakwalifikowanych do długoterminowych aktywów finansowych:

Udziały i akcje	2020.12.31	2019.12.31
Tower Project sp. z o.o.	35 000	35 000
Tower Investments sp. z o.o.	500 000	500 000
Tower Project sp. z o.o. S.K.	3 450 000	3 450 000
Property Tower Investments sp. z o.o.	600 000	600 000
Tower Jasło sp. z o.o.	5 000	5 000
Tower Mehoffera sp. z o.o.	4 003 500	4 003 500
Shopin 2 sp. z o.o.	5 000	5 000
Deli2 S.A.	70 000	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	5 000	5 000
Aktywa finansowe	8 673 500	8 603 500

W dniu 16 września 2020 roku został utworzony nowy podmiot - Deli2 S.A., w którym Spółka objęła 70% akcji i posiada nad nim kontrolę.

32. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	2020.12.31	2019.12.31
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	603 870	3 297 101
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	287 649	27 527
Środki pieniężne w kasie	4 000	4 000
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	895 518	3 328 628

Na dzień 31 grudnia 2020 roku nie występowały środki pieniężne, które podlegałyby ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu umowy kredytowej.

Spółka dla celów sporządzenia 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 sprawozdaniu z sytuacji finansowej, a tymi w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

33. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Spółka 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 31.12.2020 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 1.560 tys. PLN (2019 rok: 1.560 tys. PLN) i dzielił się na 1.560 tys. akcji (2019 rok: 1.560 tys.) o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje, poza akcjami nabytymi przez Spółkę 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.

W dniach od 01 stycznia do 31 grudnia 2020 roku Spółka, w ramach Programu Skupu Akcji Własnych, nie dokonała nabycia akcji własnych, a w analogicznym okresie roku poprzedniego dokonała skupu 8.560 akcji za łączną kwotę 198.706,60 PLN.

Strukturę własności na dzień 31 grudnia 2020 roku i okres porównywalny przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2020 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%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%
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	443 352	443 352	443 352	28,4%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
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%

34.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W okresie 12 miesięcy kończących się 31 grudnia 2020 roku wartość kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej nie uległa zmianie i wynosi 30.071.724,06 PLN (na 31.12.2019: 30.071.724,06 PLN).

34.3. Pozostałe kapitały

Zmiana stanu pozostałych kapitałów wynika z przeznaczenia zysku za rok 2019, na kapitał zapasowy.

35. PROGRAMY PŁATNOŚCI AKCJAMI

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

36. DYWIDENDY

Uchwałą nr 13 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Tower Investments S.A., dnia 24 sierpnia 2020 roku zysk netto wypracowany przez Spółkę w 2019 roku został wyłączony w całości od podziału i został przekazany na kapitał rezerwowy Spółki, przy czym w kwocie 947.892,71 PLN na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę przez Spółkę dywidendy w przyszłości.

37. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

37.1. Koszty świadczeń pracowniczych

W Spółce nie występują programy motywacyjne, w ramach których pracownicy wynagradzani są akcjami Spółki.

37.2. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 roku wynoszą 38.550,37 PLN (w 2019 roku: 0,00 PLN).

38. POZOSTAŁE REZERWY

Wartości rezerw ujętych w sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w okresie zakończonym 31 grudnia 2020 roku przedstawiały się następująco:

Pozostałe rezerwy, w tym na:	na świadczenia pracownicze	inne	Razem
za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku			
Stan na początek okresu	0	157 553	157 554
Wykorzystanie i rozwiązanie rezerw	0	0	0
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	3 613	0	3 613
Stan rezerw na dzień 31.12.2020 roku	3 613	157 553	161 167
za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku			
Stan na początek okresu	5 869	0	5 869
Wykorzystanie i rozwiązanie rezerw	(5 869)	0	(5 869)
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	157 553	157 553
Stan rezerw na dzień 31.12.2019 roku	0	157 553	157 554

W okresie porównawczym Spółka zawiązała rezerwę na sprawę sporną w wysokości 157.553,37 PLN.

39. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

39.1. Zobowiązania długoterminowe, w tym rozliczenia międzyokresowe

Zobowiązania długoterminowe, z wyłączeniem rozliczeń międzyokresowych, na dzień 31 grudnia 2020 roku wynoszą 20.656,60 PLN i stanowią kaucję otrzymaną (na 31.12.2019 roku: 0,00 PLN). Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe na dzień 31 grudnia 2020 roku wynoszą 726.383,18 PLN (na 31.12.2019 roku: 748.617,23 PLN).

39.2. Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia międzyokresowe

Szczegóły pozycji przedstawia poniższa tabela:

	2020.12.31	2019.12.31
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9 i poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	903 875	1 674 018
Inne zobowiązania finansowe	8 676 381	13 400 273
Zobowiązania finansowe	9 580 256	15 074 291
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	67 567	238 988
Rozliczenia międzyokresowe	57 234	84 073
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	7 149 594	0
Zobowiązania niefinansowe	7 274 394	323 061
Zobowiązania krótkoterminowe razem	16 854 651	15 397 352

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej. Inne zobowiązania finansowe stanowią zaliczki otrzymane na poczet dostaw i usług.

40. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	2020.12.31	2020.12.31	2019.12.31	2019.12.31
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Pożyczki	1 919 034	0	1 811 748	0
Inne instrumenty dłużne	8 005 533	12 029 775	243 748	19 394 306
Inne zobowiązania finansowe	65 605	196 814	0	0
Zobowiązania finansowe razem	9 990 172	12 226 589	2 055 496	19 394 306

40.1. Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Spółka nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik. Wszystkie 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.

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

Stan na 31.12.2020 roku	Pożyczka	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta	PLN	PLN	PLN	
Oprocentowanie	6,81%	9,71%	0%	
Termin wymagalności	2021	2021-2022	2021-2022	
Wartość bilansowa w PLN	1 919 034	20 035 309	262 419	22 216 761
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 919 034	8 005 533	65 605	9 990 172
Zobowiązanie długoterminowe	0	12 029 775	196 814	12 226 589

Stan na 31.12.2019 roku	Pożyczka	Obligacje	Razem
Waluta	PLN	PLN	
Oprocentowanie	8,31%	11,21%	
Termin wymagalności	2020	2021-2022	
Wartość bilansowa w PLN	1 811 748	19 638 054	21 449 802
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 811 748	243 748	2 055 496
Zobowiązanie długoterminowe	0	19 394 306	19 394 306

Spółka posiada jedną pożyczkę oprocentowaną na bazie zmiennej stopy procentowej w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na dzień 31.12.2020 roku kształtowała się na poziomie 0,21% (na 31.12.2019 rok: 1,71%).

40.2. Papiery dłużne

W roku 2020 Spółka nie dokonała emisji instrumentów dłużnych i na dzień 31 grudnia 2020 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 Spółkę zobowiązania z tytułu pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz z tytułu leasingu 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 2020 roku wynosił 8.364.501,29 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.

Leasing

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

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku Spółka dokonywała spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych bez opóźnień.

42. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania związane z umowami leasingu oraz emisją instrumentów dłużnych zostały opisane w notach 23 i 41. 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 przedstawia poniższa tabela:

	Rozliczenia długoterminowe	Rozliczenia długoterminowe
	2020.12.31	2019.12.31
Inne koszty opłacone z góry	189	114
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	189	114
Cesja pożyczki	693 000	693 000
Inne rozliczenia międzyokresowe	33 383	55 617
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	726 383	748 617

	Rozliczenia krótkoterminowe	Rozliczenia krótkoterminowe
	2020.12.31	2019.12.31
Ubezpieczenia	52 590	32 462
Inne koszty opłacone z góry	4 117	19 965
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	56 707	52 427
Inne rozliczenia międzyokresowe	57 234	84 073
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	57 234	84 073

43.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu umowy

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

	2020.12.31	2019.12.31
Aktywa z tytułu umowy brutto	0	2 450 831
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy	0	0
Aktywa z tytułu umowy	0	2 450 831
Zobowiązania z tytułu umowy	0	0

Aktywa z tytułu umowy podlegają regulacjom MSSF 9 w zakresie szacowania strat z tytułu utraty wartości. W okresie objętym sprawozdaniem nie dokonano odpisów z tytułu utraty wartości aktywów z tytułu umowy.

Spółka dokonała analizy zmian aktywów i zobowiązań z tytułu umowy oraz czynników będących przyczynami tych zmian w 2020 i 2019 roku.

Najważniejsze przyczyny zmian aktywów i zobowiązań z tytułu umowy w okresie sprawozdawczym przedstawiają poniższe tabele:

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	2 450 831	1 012 346
Rozliczenie należności z tytułu umowy	(2 450 831)	0
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umowy	0	1 438 485
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	0	2 450 831

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	0	37 346
Zwiększenia	0	(37 346)
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	0	(0)

44. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Podmioty powiązane ze Spółką obejmują jednostki powiązane kapitałowo w sposób bezpośredni lub pośredni, podmioty kontrolowane przez kluczowy personel kierowniczy.

Spółka dokonuje transakcji zakupu i sprzedaży nieruchomości, świadczy usługi z zakresu podstawowej działalności, ponosi koszt najmu, udziela pożyczek oraz zaciąga pożyczki.

44.1. Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego.

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Rady Nadzorczej, członków Komitetu Audytu, członków Zarządu. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
<i>Zarząd</i>		
wynagrodzenia	110 000	120 000
premie	0	0
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności	0	21 225
<i>Rada Nadzorcza</i>		
wynagrodzenia	114 487	114 681
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności	0	0
<i>Komitet Audytu</i>		
wynagrodzenia	82 406	83 382
Świadczenia razem	306 894	339 288

44.2. Transakcje z podmiotami powiązanyimi.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku i w okresie porównywalnym Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych oraz nie zawarła transakcji z podmiotami powiązanyimi na warunkach innych niż rynkowe.

	Należności	Zobowiązania
Tower Investments sp. z o.o.	2 084 899	5 413 492
Tower Jasło sp. z o.o.	109 864	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	234 673	4 723
Shopin 2 sp. z o.o.	19 911	0
Tower Project sp. z o.o.	186 490	385 140
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	5 430 429	7 593 089
Tower Świebodzice sp. z o.o.	3 892	0
Gatid Investments sp. z o.o.	1 437 608	1 629 329
Floryda 1 sp. z o.o.	332 331	17 750
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	79 378	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	23 095	0
Industrial sp. z o.o.	0	344 964
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	12 103	0
Deli2 S.A.	8 616	0
Manufaktura Gessler S.A.	1 722	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	2 626 587	0
Stan na 31 grudnia 2020 roku	12 591 601	15 388 488

	Pożyczki udzielone	Subleasing	Pożyczki otrzymane
Tower Investments sp. z o.o.	23 874 604	0	0
Deli2 S.A.	0	961 222	0
Tower Jasło sp. z o.o.	134 082	0	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	25 223	0	0
Gatid Investments sp. z o.o.	156 615	0	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	636 592	0	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	184 310	0	0
Tower Project sp. z o.o.	7 377 948	0	0
Shopin 2 sp. z o.o.	6 398 218	0	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	10 053 558	0	1 919 034
Stan na 31 grudnia 2020 roku	48 841 150	961 222	1 919 034

	Przychody ogółem	Odsetki	Koszty, w tym aktywowane	Koszty odsetek od pożyczek
Tower Investments sp. z o.o.	11 520	1 133 058	0	0
Tower Jasło sp. z o.o.	308 922	6 617	0	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	11 520	0	0	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	414 400	29 659	0	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	2 880	7 926	0	0
Tower Project sp. z o.o.	923 093	315 132	0	0
Shopin 2 sp. z o.o.	10 080	323 444	0	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	17 280	553 476	0	107 286
Gatid Investments sp. z o.o.	0	6 615	0	0
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	9 834	0	0	0
Deli2 S.A.	1 400	2 722	0	0
Manufaktura Gessler S.A.	1 400	0	0	0
Strict Mind sp. z o.o.	0	0	3 000	0
Floryda 1 sp. z o.o.	11 087	0	180 000	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A	7 440	0	0	0
Industrial sp. z o.o.	0	17 500	0	0
Suma	1 730 856	2 396 149	183 000	107 286

45. RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH I SYTUACJI ZWIĄZANEJ Z PANDEMIĄ KORONAWIRUSA SARS-CoV-2/COVID-19.

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

Aktywa oraz zobowiązania finansowe Spółki w podziale na kategorie zaprezentowano w nocie 26.

Spółka, w związku z prowadzonym rodzajem działalności i ogólnoświatową sytuacją pandemii koronawirusa, 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.

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

45.1. Opis ryzyk i analiza wrażliwości

Ryzyko stopy procentowej

Spółka 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 Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych uznając, że ryzyko stopy procentowej jest niewielkie. W okresie od 1 stycznia 2020 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nastąpiły znaczące zmiany w wysokości stóp procentowych, przy czym stopa procentowa stanowiąca podstawę oprocentowania zadłużenia Spółki uległa zmniejszeniu o prawie 90% (z 1,71% na 31.12.2019 roku do 0,21% na 31.12.2020 roku). Niezależnie od obecnej sytuacji Spółka monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości. Poniżej została przedstawiona wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalne możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników. Wpływ na wynik przedstawiony jest przy założeniu, że koszty finansowe nie byłyby aktywowane do produkcji w toku. 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. Spółka jest narażona 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.

Charakterystykę powyższych instrumentów, w tym stopy procentowe, przedstawiono w notach 23, 30 i 40.

Analizę wrażliwości na ryzyko stopy procentowej przedstawia poniższa tabela:

	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy	Wpływ na wynik finansowy	Wpływ na pozostałe dochody całkowite	Wpływ na pozostałe dochody całkowite
		2020.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2019.12.31
Wzrost stopy procentowej	1%	(156 233)	(207 237)	0	0
Spadek stopy procentowej	(1)% 2019r. (0,21)% 2020r	32 809	207 237	0	0

Na 31 grudnia 2020 roku stawka WIBOR3M wynosiła 0,21% (na 31.12.2019 rok: 1,71%).

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe oznacza ryzyko, w którym kontrahent nie dopełni zobowiązań, co narazi Spółkę na straty finansowe. Ryzyko kredytowe ograniczane jest przez Spółkę poprzez zawieranie transakcji wyłącznie z podmiotami o dobrej zdolności kredytowej, z którymi współpraca poprzedzona jest wstępną weryfikacją. W 2020 roku ryzyko związane z nieściągalnością wzrosło. Kryzysowa sytuacja gospodarcza kraju miała swoje konsekwencje w działalności kontrahentów Spółki. W efekcie część z nich, zanotowała znaczące problemy w działalności i podjęto decyzję o dokonaniu odpisów aktualizacyjnych i spisania należności uznanych za nieściągalne.

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

	2020.12.31	2019.12.31
Pożyczki	48 841 150	44 058 759
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	15 126 109	18 031 708
Należności z tytułu leasingu	961 222	0
Środki pieniężne	895 518	3 328 628
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	65 824 000	65 419 095

Spółka 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 Spółka dokonuje transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności.

W ocenie Zarządu Spółki 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 Spółka nie ustanawiała zabezpieczeń oraz innych dodatkowych elementów poprawiających warunki kredytowania.

W odniesieniu do aktywów finansowych Spółki, w tym środków pieniężnych i lokat, ryzyko Spółki 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 26.1.

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 Spółka 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. Spółka nie stosuje mechanizmów zabezpieczenia się przed ryzykiem walutowym ponieważ na datę sporządzenia sprawozdania finansowego wartość umów podpisanych w walutach obcych jest nieznacząca w skali działania Spółki.

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Spółka nie przedstawia analizy wrażliwości na ryzyko walutowe, ponieważ nie posiada istotnych aktywów ani zobowiązań w walutach obcych zarówno na 31 grudnia 2020 roku jak i na 31 grudnia 2019 roku.

Ryzyko płynności

Spółka 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 Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak środki własne, obligacje, kredyty bankowe oraz umowy leasingu. Stan pandemii wpłynął na zachowanie aktywnych pożyczkodawców na rynku finansowym. Uzyskanie dodatkowych, zewnętrznych źródeł finansowania może stać się bardziej

czasochłonne. W badanym okresie Spółka skorzystała z programu Tarcza Antykryzysowa uruchomionego przez Polski Fundusz Rozwoju.

Poniżej przedstawiono zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku według daty zapadalności:

	Do 1 Roku	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Przepływy razem
Stan na 31.12.2020 roku					
Pożyczki	1 919 034	0	0	0	1 919 034
Leasing	740 893	1 516 443	708 726	99 587	3 065 648
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8 213 200	12 000 000	0	0	20 213 200
Subwencja	65 605	196 814	0	0	262 419
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	16 797 417	20 566	0	0	16 817 982
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	27 736 148	13 733 823	708 726	99 587	42 278 283
Stan na 31.12.2019 roku					
Pożyczki	1 811 748	0	0	0	1 811 748
Leasing	560 701	814 864	162 818	838 009	2 376 393
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	18 716 451		0	0	18 716 451
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	21 332 648	20 814 864	162 818	838 009	43 148 340

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

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 Spółka i jej jednostki zależne, a w szczególności operatorzy marketów spożywczych łagodniej niż inne

branże przechodzi okres spowolnienia, a częściowo nawet odnotowała wzrost przychodów. Wprowadzenie stanu pandemii w Polsce oraz ewentualne powtórne 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 mogą ulec opóźnieniom z uwagi na spodziewane przestoje w pracy urzędów państwowych.

46. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

Spółka oblicza i monitoruje wskaźnik kapitału do źródeł finansowania i zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie nie niższym niż 0,65. W okresie objętym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

	2020.12.31	2019.12.31
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	46 188 770	48 677 935
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	22 216 761	21 449 802
Leasing	2 905 956	1 764 515
Źródła finansowania ogółem	71 311 487	71 892 252
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,65	0,68
Zobowiązania długoterminowe	18 337 166	23 909 943
Zobowiązania krótkoterminowe	27 713 158	18 202 213
Zobowiązania razem	46 050 324	42 112 156
Aktywa trwałe	67 909 648	63 648 304
Aktywa obrotowe	24 329 445	27 141 787
Aktywa razem	92 239 093	90 790 091
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,50	0,46
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,40	0,49
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	1,00	0,87
Wskaźnik długu do aktywów operacyjnych	1,03	0,86

47. INFORMACJA DOTYCZĄCA SYTUACJI ZWIĄZANEJ Z KORONAWIRUSEM SARS-CoV-2/COVID-19

W związku zaistniałą w 2020 roku pandemią koronawirusa Covid-19 zarząd Spółki 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:

- o Branża, w której działa Spółka i jej podmioty zależne, w szczególności operatorzy marketów spożywczych, łagodnie przechodzi okres spowolnienia a częściowo nawet zanotowała wzrost przychodów,
- o Aktualnie prowadzone projekty zmierzające do budowy obiektów handlowych i usługowych zostały przesunięte 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,
- o Grupa projektów oczekujących na zezwolenia administracyjne uległa opóźnieniom z uwagi na przestoje w pracy niektórych urzędów państwowych,
- o Działalność zmierzająca do pozyskania nowych lokalizacji została utrudniona ze względu na ograniczenia w dostępności niektórych podmiotów i instytucji, zakazu przemieszczania się oraz konieczności powstrzymania się od bezpośrednich kontaktów międzyludzkich,
- o W okresie od marca do czerwca 2020 kontrahenci zawiesili realizację projektów inwestycyjnych. W 3 i 4 kwartale 2020 roku część projektów została wznowiona.

Wyżej wymienione zagrożenia miały i, w przypadku powrotu do lockdown, mogą mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej, choć wymiar jest obecnie niemożliwy do oszacowania. Poprawa kondycji finansowej Spółki zależeć będzie między innymi od tempa powrotu gospodarki do stanu sprzed pandemii, popytu na nieruchomości handlowe formatu convenience oraz sytuacji finansowej kontrahentów.

W związku z powyższym Spółka podjęła działania zmierzające do ograniczenia bieżących kosztów działalności oraz starania mające na celu utrzymanie jak największej liczby prowadzonych projektów.

Negatywne skutki strat związane z zawieszeniem działalności zostały częściowo złagodzone pomocą finansową z Tarczy Antykrzysowej w wysokości 1.049.675,60 PLN.

48. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM

48.1. Strategia rozwoju

W dniu 16 września 2020 roku Spółka opublikowała aktualizację strategii rozwoju na lata 2020 – 2022. Zgodnie z nią Grupa Kapitałowa postanowiła rozszerzyć i zdywersyfikować swoją działalność o produkcję spożywczą oraz handel w formacie tradycyjnym i poprzez e-delikatesy. Założenia strategii rozwoju na lata 2020-2022 są następujące:

- stworzenie zdywersyfikowanych obszarów działalności Grupy w podziale na kompleksową obsługę sieci handlowo – usługowych, produkcję i handel spożywczy oraz e-delikatesy. Pierwsze półrocze 2020 wraz z pandemią COVID 19 i załamaniem się rynku inwestycyjnego pokazało zagrożenia dla dynamiki rozwoju podstawowej działalności Tower Investments S.A. oraz zmiany rynkowe w branży spożywczej, których tempo niewątpliwie przyspiesza. Chodzi tu o istotny wzrost zainteresowania klientów ofertą sklepów internetowych, jakością dostaw oraz ofertą produktów spożywczych w podwyższonym reżimie sanitarnym.

Założenia dla działalności deweloperskiej dla sieci handlowo – usługowych:

- wzrost liczby realizowanych projektów deweloperskich i współpraca z nowymi sieciami handlowo - usługowymi. Obecnie Grupa współpracuje z dużymi sieciami handlowymi i usługowymi takimi jak Netto, Biedronka, Rossmann, BP, Shell jak i sieciami mniej znanymi bądź występującymi tylko na wybranych obszarach. W ramach strategii rozwoju Grupa zakłada przeprowadzenie 30 projektów deweloperskich dla sieci handlowych i usługowych do 2022 roku.
- stworzenie optymalnego modelu dla inwestycji mieszkaniowo-usługowych, maksymalizacja funkcjonalności i marży deweloperskiej. Koncepcja Multitower jest rozwiązaniem na problemy związane z dostępnością lokalizacji w dużych miastach. Koncepcja połączenia działalności handlowo-usługowej w części parterowej inwestycji z inwestycją mieszkaniową na wyższych kondygnacjach zaspokaja potrzeby zarówno mniejszych sieci handlowych i usługowych, jak i przyszłych mieszkańców, którzy oszczędzają czas przeznaczony na zakupy.
- intensywny rozwój sieci parków handlowych Shopin oraz nowych formatów: City Shopin i Shopin Mall. Do końca roku 2022 Grupa starać się będzie o przeprowadzenie 20 projektów w tych formatach.

Założenia dla produkcji i handlu spożywczego

- wejście na rynek handlu detalicznego z własną produkcją pakowanych wyrobów cukierniczych oraz mieszanek spożywczych.

Zakup zakładu produkcyjnego w 2019 roku początkowo ograniczony został do wydzierżawienia aktywów. Analiza rynku wykazała jednak, że rynek pakowanych ciast o wysokiej jakości jest jednym z najmniej zagospodarowanych obszarów rynku spożywczego. Wspólnie z Panami Adamem i Piotrem Gesslerami powstanie oferta najwyższych jakościowo i smakowo produktów, która pod silną marką GESSLER będzie dostępna na rynku detalicznym. Dzięki specjalnej technologii pakowania, produkty będą ponadto całkowicie bezpieczne, czego tradycyjne cukiernie prowadząc nie są w stanie zapewnić. Oferta produktowa będzie stopniowo rozszerzana o wyroby czekoladowe, batony, torciki itp. oraz mieszanki spożywcze, budynie, kisiele, lody itp. Aktualne zdolności produkcyjne zakładu umożliwiają roczną produkcję na poziomie 1000 ton ciast i podobnych wyrobów oraz ponad 2000 ton mieszanek spożywczych.

Założenia dla działalności e-delikatesów

- wejście na rynek handlu internetowego w ofercie e-delikatesów

Wzrost zainteresowania klientów zakupami przez internet oraz stosunkowo uboga oferta produktów delikatesowych w istniejących serwisach zakupowych wskazała niezagospodarowany dotychczas obszar na rynku spożywczym. Upadek stacjonarnych sieci delikatesowych jak Bomi czy Alma sprawił, że wymagający klienci zdani są na mniejsze sklepy tematyczne często rozrzucone po różnych częściach swoich miast. Deli2.pl zaoferuje klientom zakupy z różnych delikatesów pod jednym adresem. Usługa będzie dostępna początkowo w aglomeracji warszawskiej, a w kolejnych latach w 6 największych aglomeracjach Polski oferując dostęp do najwyższej jakości produktów ponad 10 milionom klientów. W tym celu powołany został nowy podmiot: Deli2 S.A., w którym Spółka Dominująca objęła kontrolny pakiet akcji.

W ramach działań mających na celu rozszerzenie działalności Grupy zostały we wrześniu powołane dwie nowe spółki – Manufaktura Gessler S.A. i Deli2 S.A., w których Spółka Dominująca objęła bezpośrednio i pośrednio kontrolę. Spółka Manufaktura Gessler S.A. obejmie swoim zakresem rozwój na rynku wyrobów cukierniczych i ich sprzedaż, zaś spółka Deli2 S.A. została powołana celem stworzenia platformy obsługi delikatesów internetowych. Na dzień sporządzenia niniejszego rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego spółka Manufaktura Gessler S.A. jest w trakcie dopełnienia wszystkich formalności prawnych niezbędnych do rozpoczęcia przez nie działalności. Spółka Deli2 S.A. rozpoczęła pierwsze operacje pod koniec 2020 roku.

49. ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM

Po dniu 31 grudnia 2020 nie miały miejsce zdarzenia, które wymagały ujęcia w sprawozdaniu finansowym za zakończony tego dnia rok obrotowy.

Pozostałe istotne zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym:

1. W dniu 24 lutego 2021 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Tower Investments S.A. na którym podjęto następujące uchwały:
 - uchwałę w sprawie wyboru podmiotu pełniącego rolę pośrednika rejestracyjnego, sponsora emisji oraz depozytariusza akcji w rozumieniu przepisów ustawy z 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. 2021, poz. 328). Zgodnie z tą uchwałą powyższą funkcję pełnić będzie Dom Maklerski Navigator S.A. z siedzibą w Warszawie.
 - dokonano zmian Statutu Spółki poprzez dodanie punktów 16,17,18 i 19 do art. 4 ust.1: PKD77.11Z; PKD77.12.Z; PKD 77.33.Z; PKD 77.39.Z.
2. W związku z zaistniałą w 2020 roku pandemią koronawirusa Covid-19 zarząd Spółki 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 Spółka, 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 Spółki i 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.

50. POZOSTAŁE INFORMACJE

50.1. Struktura właścicielska kapitału podstawowego

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2020 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%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%
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	443 352	443 352	443 352	28,4%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

W dniu 7 września 2020 roku spółka Tower Investment S.A. opublikowała zawiadomienie, że spółka Vasto Investment S.a.r.l. wydała w procesie likwidacji 174.467 akcji spółki Tower Investments S.A. spółce Dominującej Buffis sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Przed transakcją pan Andrzej Słomka posiadał bezpośrednio 5.200 akcji zwykłych i pośrednio poprzez spółkę Buffis sp. z o.o. i spółkę zależną Vasto Investment s.a.r.l. 174.467 akcji zwykłych. W wyniku transakcji akcje będące w posiadaniu spółki Vasto Investment s.a.r.l. przeszły w posiadanie spółki Buffis sp. z o.o.

50.2. 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 27 sprawozdania zarządu z działalności.

Wynagrodzenie audytora z poszczególnych tytułów wyniosło:

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Badanie i przegląd sprawozdań finansowych	55 000	55 000
Pozostałe usługi	0	0
Razem	55 000	55 000

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.

50.3. Zatrudnienie.

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

	31.12.2020	31.12.2019
Pracownicy fizyczni	0	0
Pracownicy umysłowi	7	7

ZATWIERDZENIE

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku zostało zatwierdzone do publikacji dnia 19 kwietnia 2021 roku.

BARTOSZ KAZIMIERCZUK

MARCIN KOTARBA

PREZES ZARZĄDU TOWER INVESTMENTS S.A.

**OSOBA ODPOWIEDZIALNA ZA SPORZĄDZENIE
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**