

TOWER INVESTMENTS

GRUPA KAPITAŁOWA

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

KWARTALNY SKONSOLIDOWANY SKRÓCONY RAPORT
ZA OKRES 9 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ
30 WRZEŚNIA 2019 ROKU

SPIS TREŚCI:

DZIAŁ I

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A.

1. WYBRANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.
2. KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.
 - 2.1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.
 - 2.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.
 - 2.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.
 - 2.4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.
3. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.
 - 3.1. INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ.
 - 3.2. ORGANY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ.
 - 3.3. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY.
 - 3.4. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ.
 - 3.5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.
4. ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO.
 - 4.1. PODSTAWOWE POZYCJE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z WYNIKU, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZELICZENIU NA EURO.
5. ZASADY RACHUNKOWOŚCI.

5.1. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI.

6. INFORMACJA DODATKOWA.

6.1. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.

6.2. SEGMENTY OPERACYJNE.

6.3. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.

6.4. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH.

6.5. PRZYCHODY I KOSZTY.

6.6. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH.

6.7. WARTOŚĆ FIRMY.

6.8. WARTOŚCI NIEMATERIALNE.

6.9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.

6.10. LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA.

6.11. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE.

6.12. ZAPASY.

6.13. INSTRUMENTY FINANSOWE.

6.14. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI.

6.15. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE.

6.16. POŻYCZKI UDZIELONE.

6.17. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.

6.18. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA.

6.19. KAPITAŁY WŁASNE.

6.20. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI.

6.21. DYWIDENDY.

6.22. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH.

6.23. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA.

6.24. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.

6.25. ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ.

6.26. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.

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

6.28. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.

6.29. WSKAZANIE KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW.

6.30. ZMIANA SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPLYW NA WARTOŚĆ GODZIWAJĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH.

6.31. WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.

6.32. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ I ROZLICZENIACH Z TEGO TYTUŁU.

6.33. ZMIANA SPOSOBU (METODY) WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH.

6.34. UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH AKCJI POSIADANYCH PRZEZ AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY.

6.35. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH.

6.36. EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.

6.37. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A.

6.38. ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM.

6.39. INNE INFORMACJE MOGĄCE W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA.

6.40. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ TOWER INVESTMENTS S.A. WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.

DZIAŁ II

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A. WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ.

1. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

2. INFORMACJE O SPÓŁCE.

3. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI.

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

5. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.

6. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

7. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.

8. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

8.1. ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH.

8.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU.

- 8.3. SEGMENTY OPERACYJNE.
- 8.4. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.
- 8.5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.
- 8.6. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE.
- 8.7. ZAPASY.
- 8.8. POŻYCZKI UDZIELONE.
- 8.9. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.
- 8.10. ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ.
- 8.11. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.
- 8.12. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY.
- 8.13. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE.
- 8.14. INSTRUMENTY FINANSOWE.
- 8.15. AKTYWA I I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY.
- 8.16. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.
- 8.17. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.

DZIAŁ III

- 1. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.
- 2. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

DZIAŁ I

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A.

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	25 606 932	37 257 390	5 943 214	8 759 231
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 150 606	9 650 151	1 891 706	2 268 755
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 907 705	7 936 489	1 603 237	1 865 873
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	5 598 043	6 084 148	1 299 272	1 430 386
Zysk na akcję (PLN)	3,60	3,95	0,84	0,93
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,60	3,95	0,84	0,93
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3086	4,2535
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 058 602)	30 731 700	(245 695)	7 225 038
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(4 520 927)	(2 263 584)	(1 049 280)	(532 170)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(3 736 535)	(9 625 787)	(867 227)	(2 263 027)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(9 316 064)	18 842 330	(2 162 202)	4 429 841
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3086	4,2535
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	110 790 134	99 110 002	25 331 565	23 048 838
Zobowiązania długoterminowe	14 522 584	7 004 045	3 320 510	1 628 848
Zobowiązania krótkoterminowe	30 203 313	29 991 579	6 905 824	6 974 786
Kapitał własny	66 064 237	62 114 378	15 105 231	14 445 204
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,3736	4,3000

2. KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.
2.1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.

	Nota	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	6.5.1	25 606 932	20 156 526	37 257 390	6 163 048
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		25 606 932	20 156 526	37 257 390	6 163 048
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		0	0	0	0
Koszty sprzedanych produktów i usług		20 473 511	16 514 564	30 669 311	4 125 800
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług		20 473 511	16 514 564	30 669 311	4 125 800
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0	0	0	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		5 133 421	3 641 962	6 588 079	2 037 248
Koszt sprzedaży		0	0	0	0
Koszt ogólnego zarządu		2 723 189	1 033 088	2 360 133	774 369
Zysk (strata) ze sprzedaży		2 410 233	2 608 873	4 227 946	1 262 878
Pozostałe przychody operacyjne	6.5.3	5 785 712	5 683 394	5 926 714	444 511
Pozostałe koszty operacyjne	6.5.3	45 339	(1 961)	504 510	90 026
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		8 150 606	8 294 229	9 650 151	1 617 363
Przychody finansowe	6.5.4	822 734	20 278	637 759	154 447
Koszty finansowe	6.5.4	2 164 550	633 810	2 442 453	812 003
Zysk (strata) na okazym nabyciu		0	0	354 069	0
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych		98 916	0	(263 036)	(152 986)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		6 907 705	7 680 697	7 936 489	806 822
Podatek dochodowy	6.5.5	1 309 662	1 258 645	1 855 223	185 405
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		5 598 043	6 422 052	6 081 267	621 416
Działalność zaniechana					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0	0	0	0
Zysk (strata) netto		5 598 043	6 422 052	6 081 267	621 416
Zysk (strata) netto przypadające:					
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		5 598 043	6 422 052	6 084 148	621 416
- podmiotom niekontrolującym		0	0	(2 881)	0
Pozostałe całkowite dochody					
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu		0	0	0	0
Całkowite dochody		5 598 043	6 422 052	6 084 148	621 416

2.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.

AKTYWA	Nota	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Aktywa trwałe					
Wartość firmy	6.7	16 586 901	16 586 901	2 888 360	2 888 360
Wartości niematerialne	6.8	31 409	13 051	17 748	20 096
Rzeczowe aktywa trwałe	6.9	3 114 909	3 288 349	2 072 390	1 552 433
Nieruchomości inwestycyjne	6.11	32 028 944	21 635 222	20 768 974	17 929 803
Należności	6.14	1 253 488	1 503 356	1 693 564	1 247 128
Pożyczki	6.16	50 000	50 000	0	7 839 314
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	6.15	110 824	110 824	9 089 595	9 183 632
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.5.5	1 867 772	1 927 364	1 771 519	252 471
Rozliczenia międzyokresowe	6.27	151 597	157 013	167 844	173 842
Aktywa trwałe		55 195 845	45 272 078	38 469 994	41 087 078
Aktywa obrotowe					
Zapasy	6.12	16 338 944	28 107 182	14 076 150	17 787 465
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.14	26 755 027	13 807 289	18 108 681	18 634 393
Aktywa z tytułu umowy	6.27	2 420 838	2 341 288	1 270 731	258 211
Pożyczki	6.16	1 817 806	1 722 346	9 487 737	2 763 375
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6.15	157 605	170 205	278 550	382 500
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.27	54 851	37 578	52 877	7 798
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.17	8 049 219	11 196 770	17 365 283	24 313 356
Aktywa obrotowe		55 594 289	57 382 658	60 640 008	64 147 098
Aktywa razem		110 790 134	102 654 736	99 110 002	105 234 177

PASywa	Nota	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Kapitał własny					
Kapitał podstawowy		1 560 750	1 560 750	1 560 750	1 560 750
Akcje własne		(165 500)	(165 500)	(71 000)	(71 000)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		30 071 724	30 071 724	30 071 724	30 071 724
Pozostałe kapitały		13 270 856	13 231 185	10 063 893	9 959 093
Zyski zatrzymane:		21 326 406	14 945 702	20 489 010	22 512 283
- zysk (strata) z lat ubiegłych		15 728 363	15 769 710	16 343 744	16 428 135
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej		5 598 043	(824 008)	4 145 266	6 084 148
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej		66 064 237	59 643 862	62 114 378	64 032 850
Udziały nie dające kontroli		0	0	0	0
Kapitał własny	6.19	66 064 237	59 643 862	62 114 378	64 032 850

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

Zobowiązania					
Zobowiązania długoterminowe					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.24	4 705 737	4 789 163	0	24 926 145
Leasing finansowy	6.10	1 923 696	2 167 565	709 671	656 377
Zobowiązania długoterminowe	6.23	904 543	872 292	845 802	895 692
Rezerwy i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.27	77 851	77 851	77 851	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.5.5	6 910 757	5 720 782	5 370 721	4 529 014
Zobowiązania długoterminowe		14 522 584	13 627 653	7 004 045	31 007 228
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.23	9 207 944	8 349 306	2 386 481	2 015 333
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		29 933	20 917	31 626	63 356
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.24	20 369 075	20 315 894	27 088 085	7 347 471
Leasing finansowy	6.10	511 213	553 071	186 090	163 134
Zobowiązania z tytułu umów	6.27	19 271	46 508	37 346	0
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		21 619	38	71 476	1 597
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	6.27	44 258	97 487	190 476	603 208
Zobowiązania krótkoterminowe		30 203 313	29 383 221	29 991 579	10 194 098
Zobowiązania razem		44 725 897	43 010 874	36 995 624	41 201 327
Pasywa razem		110 790 134	102 654 736	99 110 002	105 234 177

2.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

	Nota	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
Zysk (strata) brutto		6 907 705	7 680 697	7 936 489	806 822
Korekty:					
Amortyzacja		512 608	177 446	266 558	81 425
(Zyski)/Straty ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		0	0	0	0
(Zysk)/Strata z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik		(586 199)	12 600	263 036	155 496
Koszty odsetek		1 637 906	588 655	2 160 630	693 076
Przychody z odsetek i dywidend		(161 837)	(24 833)	(525 743)	(183 346)
(Zysk)/Strata ze sprzedaży aktywów finansowych		317 424	(9 080)	0	0
Udział w zyskach/stratach jednostek stowarzyszonych		(98 916)	0	(122 609)	13 667
(Zyski)/Straty podmiotów niekontrolujących		0	0	1 559	0
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych		15 156	25 626	0	0
Wycena wartości godziwej nieruchomości		(5 376 585)	(5 376 585)	(5 377 471)	0
Inne korekty		0	(3 170)	8 263	(2 500)
Korekty razem		(3 740 442)	(4 609 341)	(3 325 777)	757 818
Zmiana stanu zapasów	6.4	5 065 413	9 863 012	5 467 630	(16 560)
Zmiana stanu należności	6.4	(13 329 933)	(12 777 420)	42 463 213	6 218 804
Zmiana stanu zobowiązań	6.4	4 013 446	2 563 742	(21 145 412)	(1 644 377)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		2 862	(39 407)	(406 782)	341 977
Zmiany w kapitale obrotowym		(4 248 213)	(390 073)	26 378 649	4 899 844
Podatek dochodowy		22 348	22 348	(257 661)	(61 074)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1 058 602)	2 703 631	30 731 700	6 403 410
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		0	0	97 317	90 000
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(402 310)	(22 365)	(826 979)	(816 898)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		225 000	0	0	0
Wydatki na nabycie aktywów finansowych		(205 202)	(100 005)	(2 500)	0
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne		(3 562 788)	(3 347 138)	(321 422)	0
Splata odsetek		4 374	4 374	0	0
Inne wpływy inwestycyjne		50 000	50 000	0	0
Inne wydatki inwestycyjne		(630 000)	(125 000)	(1 210 000)	(460 000)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(4 520 927)	(3 540 135)	(2 263 584)	(1 186 898)

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
Nabycie akcji własnych		(94 500)	0	(71 000)	(71 000)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(1 553 684)	(1 553 684)	0	0
Spląty kredytów i pożyczek		(190 873)	(83 426)	(7 198 146)	(62 466)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(390 080)	(117 143)	(119 327)	(35 133)
Odsetki zapłacone		(1 507 398)	(558 093)	(2 237 314)	(839 207)
Inne wydatki finansowe					
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(3 736 535)	(2 312 345)	(9 625 787)	(1 007 806)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(9 316 064)	(3 147 551)	18 842 330	4 208 706
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		17 365 283	11 196 770	5 471 026	20 104 650
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		8 049 219	8 049 219	24 313 356	24 313 356

2.4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	1 560 750	(71 000)	30 071 724	10 063 893	20 489 010	62 114 378	0	62 114 378
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2019 roku do 30.09.2019 roku								
Zmiana struktury grupy kapitałowej						0		0
Zakup akcji własnych		(94 500)				(94 500)		(94 500)
Przyznana dywidenda					(1 553 684)	(1 553 684)		(1 553 684)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowo				3 206 963	(3 206 963)	0		0
Razem transakcje z właścicielami	0	(94 500)	0	3 206 963	(4 760 647)	(1 648 184)	0	(1 648 184)
Zysk netto za okres od 01.01.2019 roku do 30.09.2019 roku					5 598 043	5 598 043		5 598 043
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	5 598 043	5 598 043	0	5 598 043
Saldo na dzień 30.09.2019 roku	1 560 750	(165 500)	30 071 724	13 270 857	21 326 406	66 064 237	0	66 064 237

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	1 060 750	0	9 538 799	26 808 456	20 648 184	58 056 189	(35 166)	58 021 023
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku								
Emisja akcji	500 000		20 532 925	(21 032 925)				0
Zmiana struktury grupy kapitałowej				(40 546)	4 059	(36 487)	38 047	1 560
Zakup akcji własnych		(71 000)		2 000 000	(2 000 000)	(71 000)		(71 000)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowo				2 328 909	(2 328 909)			0
Razem transakcje z właścicielami	500 000	(71 000)	20 532 925	(16 744 563)	(4 324 850)	(107 487)	38 047	(69 440)
Korekta lat ubiegłych					20 410	20 410		20 410
Zysk netto za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku					4 145 266	4 145 266	(2 881)	4 142 385
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	4 165 676	4 165 676	(2 881)	4 162 795
Saldo na dzień 31.12.2018 roku	1 560 750	(71 000)	30 071 724	10 063 893	20 489 010	62 114 378	0	62 114 378

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	1 060 750	0	9 538 799	26 808 456	20 648 184	58 056 189	(35 166)	58 021 023
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2018 roku do 30.09.2018 roku								
Emisja akcji	500 000		20 532 925	(21 032 925)				0
Zmiana struktury grupy kapitałowej				(40 546)	4 059	(36 487)	38 047	1 560
Zakup akcji własnych		(71 000)				(71 000)		(71 000)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy				4 224 108	(4 224 108)			0
Razem transakcje z właścicielami	500 000	(71 000)	20 532 925	(16 849 364)	(4 220 049)	(107 487)	38 047	(69 440)
Zysk netto za okres od 01.01.2018 roku do 30.09.2018 roku					6 084 148	6 084 148	(2 881)	6 081 267
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	6 084 148	6 084 148	(2 881)	6 081 267
Saldo na dzień 30.09.2018 roku	1 560 750	(71 000)	30 071 724	9 959 092	22 512 283	64 032 850	0	64 032 850

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

3. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

3.1. INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ.

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

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

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

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

Adres siedziby Spółki mieści się przy ul. Wioślarskiej 8 w Warszawie (00-411). Siedziba Spółki jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową. Do dnia 31 sierpnia 2018 roku adres siedziby Spółki mieścił się przy ul. Rumianej 49 w Warszawie (02-956).

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki Dominującej jest:

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

Spółka została utworzona na czas nieograniczony.

3.2. ORGANY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ.

3.2.1. Zarząd.

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji 12 listopada 2019 roku wchodził:

- Bartosz Kazimierczuk – Prezes Zarządu

3.2.2. Rada Nadzorcza i Komitet Audytu.

Rada Nadzorcza Spółki została powołana w wyniku uchwały przekształcającej podjętej w dniu 14 grudnia 2015 roku. W skład Rady Nadzorczej na dzień 12 listopada 2019 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 publikacji nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

3.2.3. Komitet Audytu.

Na dzień 12 listopada 2019 roku w skład Komitetu Audytu wchodził:

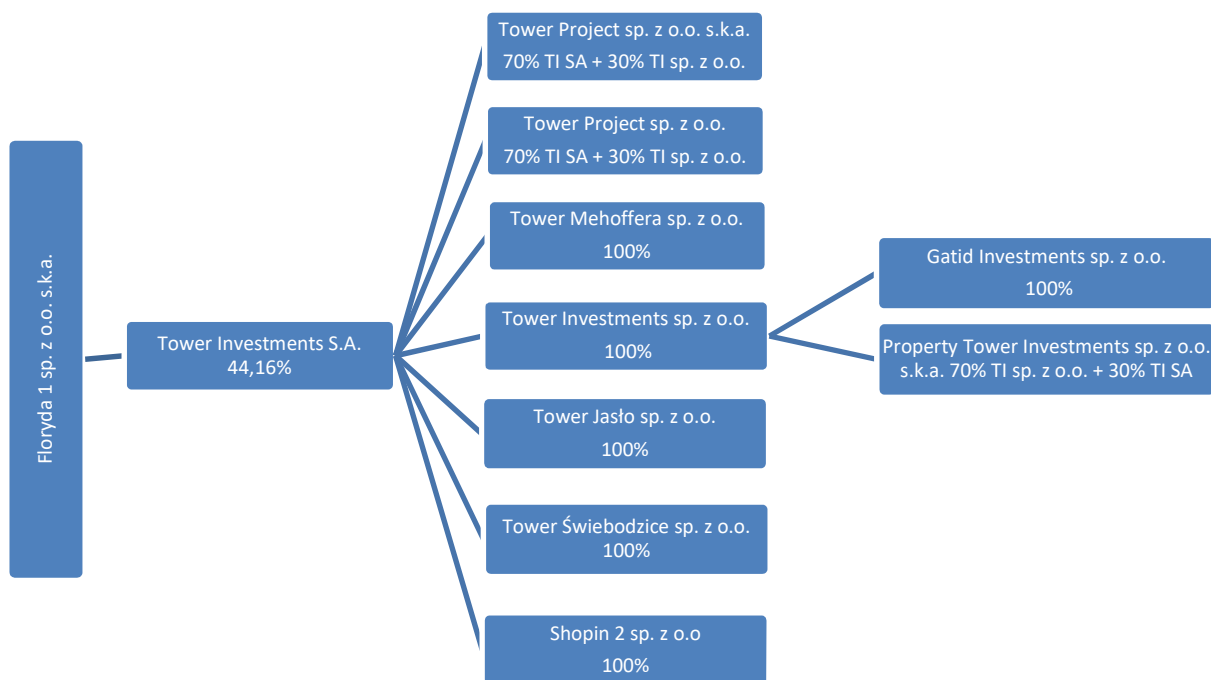
- Damian Jasica – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Mariusz Trojak – Członek Komitetu Audytu
- Piotr Gańko – Członek Komitetu Audytu

3.3. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY.

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

3.4. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ.

Grupa Kapitałowa Tower Investments S.A. wchodzi w skład innej Grupy Kapitałowej, dla której podmiotem dominującym najwyższego szczebla jest Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, w skład Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. wchodziły Spółka Dominująca i następujące spółki zależne:



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

- 1) **Tower Jasło sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 100% udziałów. Tower Jasło sp. z o.o. została powołana w celu zakupu akcji PKS Jasło S.A., która była właścicielem m.in. dwóch nieruchomości przeznaczonych na cele handlowe. Po rezygnacji z ww. projektu Zarząd nie podjął decyzji co do dalszego wykorzystania spółki;
- 2) **Tower Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 100 udziałów. Działalność Tower Investments sp. z o.o. jest analogiczna do działalności Spółki;
- 3) **Property Tower Investments sp. z o.o. s.k.a.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 35.000 akcji, a Tower Investments S.A. posiada 15.000. Akcje te stanowią 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na walnym zgromadzeniu. Property Tower Investments sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną do realizacji wybranych inwestycji grupy kapitałowej Tower Investments S.A. Obecnie nie prowadzi żadnej inwestycji.

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

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

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

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

8) **Gatid Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada udziały stanowiące 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Do dnia 13 lutego 2018 roku spółka była we współkontroli, kiedy to Tower Investments sp. z o.o. nabyła pozostałe 50% udziałów w spółce Gatid Investments sp. z o.o.. Gatid Investments sp. z o.o. jest spółką celową na potrzeby realizacji projektu Konstruktorska w Warszawie. Po zakończeniu ww. projektu Zarząd nie podjął decyzji co do dalszego wykorzystania spółki.

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

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

Emitent posiada ponadto 94% kapitału zakładowego w spółce Elberta Investments S.A. z siedzibą w Warszawie. Na podstawie zawartej umowy cywilnoprawnej Emitent nie sprawuje jednak kontroli nad Elberta Investments S.A., ponieważ ma ograniczone prawo do kierowania jej polityką operacyjną. Ponadto projekt, który był przedmiotem współpracy, zakończył się i spółka zostanie zlikwidowana.

Kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym została objęta Spółka Dominująca oraz następujące spółki:

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

3.5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku. Okresy porównawcze zaprezentowane w skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu są w pełni porównywalne.

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

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

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

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu ani przeglądowi przez firmę audytorską.

4. 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 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,3736	4,3736	4,2714	4,2714	4,3000
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,3086	4,3497	4,2535	4,2815	4,2669
Najwyższy kurs w okresie	4,3891	4,3891	4,3978	4,3978	4,3978
Najniższy kurs w okresie	4,2406	4,2406	4,1423	4,2554	4,1423

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

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

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych:

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

	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	25 606 932	37 257 390	5 943 214	8 759 231
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 150 606	9 650 151	1 891 706	2 268 755
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 907 705	7 936 489	1 603 237	1 865 873
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	5 598 043	6 084 148	1 299 272	1 430 386
Zysk na akcję (PLN)	3,60	3,95	0,84	0,93
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,60	3,95	0,84	0,93
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3086	4,2535
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 058 602)	30 731 700	(245 695)	7 225 038
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(4 520 927)	(2 263 584)	(1 049 280)	(532 170)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(3 736 535)	(9 625 787)	(867 227)	(2 263 027)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(9 316 064)	18 842 330	(2 162 202)	4 429 841
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3086	4,2535
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	110 790 134	99 110 002	25 331 565	23 048 838
Zobowiązania długoterminowe	14 522 584	7 004 045	3 320 510	1 628 848
Zobowiązania krótkoterminowe	30 203 313	29 991 579	6 905 824	6 974 786
Kapitał własny	66 064 237	62 114 378	15 105 231	14 445 204
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,3736	4,3000

5. ZASADY RACHUNKOWOŚCI.

Do sporządzenia niniejszego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zastosowano zasady rachunkowości w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok, poza wymienionymi poniżej.

5.1. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI.

5.1.1. MSSF 16 Leasing.

MSSF 16 ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego

zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Leasingobiorca jest zobowiązany ująć:

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

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

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

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

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

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

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

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

- 5.1.2. Zmiany do MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą – obowiązujące do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

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

- 5.1.3. Zmiany do MSR 19 Zmiany, ograniczenia oraz rozliczenia programów świadczeń pracowniczych- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

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

- 5.1.4. Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

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

- 5.1.5. Poprawki do MSSF (2015-2017) Zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

Zmiany dotyczą czterech standardów: MSR 12 Podatek dochodowy w zakresie ujmowania wpływu podatku dochodowego na dywidendę, MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego w zakresie modyfikowanych składników aktywów przygotowywanych do planowego wykorzystania lub sprzedaży, MSSF 3 Połączenia jednostek w zakresie przejęcia kontroli nad podmiotem stanowiącym wspólne operacje oraz MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne w zakresie braku sprawowania kontroli przez uczestnika nad wspólnym działaniem. Zmiany nie mają istotnego

wpływu na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

- 5.1.6. KIMSF 22 Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczek - obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

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

- 5.1.7. KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego - obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

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

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

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

Sporządzanie sprawozdania w układzie kalkulacyjnym w transparentny sposób przedstawia sytuację wyniku działalności Grupy Kapitałowej. Rodzaj prowadzonej

działalności Grupy opiera się na działalności na rynku nieruchomości i budowlanym. Układ kalkulacyjny sprawozdania z wyniku w przejrzystszy sposób prezentuje podział pomiędzy wynikami ze sprzedaży nieruchomości i usług oraz kosztami ogólnymi Grupy Kapitałowej niezbędnymi dla jej funkcjonowania. Układ porównawczy kosztów za bieżący okres sprawozdawczy i okres 9 miesięcy 2018 roku został przedstawiony w nocie 6.5.2.

6. INFORMACJA DODATKOWA.

6.1. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.

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

6.2. SEGMENTY OPERACYJNE.

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

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

Kolejnym argumentem jest brak wyodrębnienia w ramach struktury organizacyjnej Grupy zespołów zajmujących się jednego rodzaju projektami. W zależności od kompetencji, które są potrzebne do realizacji wszystkich rodzajów realizowanych projektów – np. Dział Ekspansji (zabezpieczający nieruchomości zarówno pod parki

handlowe, jak i inne projekty deweloperskie), Dział Realizacji Inwestycji (realizujący, zarówno projekty dla sieci, jak i budowę parków handlowych).

Czynnikiem rozróżniającym także nie jest grupa inwestorów/klientów, do których adresowany jest dany projekt. W zależności od tego, czy sieć handlowa pragnie zawrzeć umowę najmu czy też umowę sprzedaży, końcowym klientem może być albo inwestor finansowy (kupujący daną nieruchomość z długoterminową umową najmu) bądź inwestor branżowy (tj. sieć handlowa). Sposób klasyfikacji takich projektów (mimo że zakres prac i grono osób realizujących dany projekt byłyby tożsame) będzie ulegał zmianie na skutek zmian decyzji sieci handlowej, której preferencje w zakresie najmu bądź kupna danej nieruchomości mogą i ulegają zmianie – co przy wydzielaniu segmentów powodowałoby przeklasyfikowanie takich nieruchomości między segmentami.

6.3. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.

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

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

	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru				
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 553 388	1 552 934	1 539 234	1 558 071
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 553 388	1 552 934	1 539 234	1 558 071
Działalność kontynuowana				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 598 043	6 422 052	6 084 148	621 416
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,60	4,14	3,95	0,40
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,60	4,14	3,95	0,40
Działalność zaniechana				
	nie występuje	nie występuje	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana				
Zysk (strata) netto	5 598 043	6 422 052	6 084 148	621 416
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,60	4,14	3,95	0,40
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,60	4,14	3,95	0,40

6.4. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

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

	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(2 262 794)	7 181 198
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	8 998 207	0
Zmiana klasyfikacji zapasów do kategorii nieruchomości inwestycyjnych	(1 670 000)	(1 713 569)
Zmiana stanu zapasów wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	5 065 413	5 467 630
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(8 206 270)	42 463 213
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	(973 556)	0
Należności z tytułu aktywów z umów	(1 150 107)	0
Zakup aktywów finansowych - rozliczenie należności	(3 000 000)	0
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(13 329 933)	42 463 213
Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	6 878 511	(21 233 475)
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	(1 991 144)	0
Nierozliczone zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	(29 933)	(63 356)
Rozliczenia zobowiązań finansowych	0	151 419
Rozliczenie zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych	(43 988)	0
Nabycie aktywów finansowych	(800 000)	0
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	4 013 446	(21 145 412)

6.5. PRZYCHODY I KOSZTY.

6.5.1. Przychody w podziale na źródła.

	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Przychody z tytułu najmu	674 450	228 230	1 484 349	323 007
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną	1 530 896	788 719	220 041	220 041
Przychody ze sprzedaży innych usług	26 260	20 650	133 000	0
Przychody ze sprzedaży produktów	23 375 326	19 118 927	35 420 000	5 620 000
Przychody razem	25 606 932	20 156 526	37 257 390	6 163 048

Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną związane są z umową na budowę zlokalizowaną w Warszawie przy ul. Swaróżyca. Przychody ze sprzedaży produktów powstały w wyniku realizacji inwestycji zlokalizowanych w Gołkowie, Warszawie przy ul. Szwedzkiej, Mehoffera, Radzymińskiej i Ełku. W okresie porównywalnym przychody ze sprzedaży produktów pochodziły ze sprzedaży nieruchomości usytuowanych w Warszawie przy ul. Modlińskiej, Swaróżyca i Konstruktorskiej.

6.5.2. Koszty według rodzaju.

	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Amortyzacja	512 608	177 446	266 558	81 425
Zużycie materiałów i energii	14 040 676	11 450 584	18 697 823	2 900 585
Usługi obce	6 706 360	5 016 083	12 446 490	1 435 125
Podatki i opłaty	498 541	406 051	319 471	85 222
Wynagrodzenia	933 997	343 786	755 912	256 159
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	228 335	79 814	131 941	96 795
Pozostałe koszty rodzajowe	276 182	73 889	411 248	44 858
Koszty według rodzaju razem	23 196 700	17 547 652	33 029 443	4 900 170

6.5.3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne.

Pozostałe przychody operacyjne

W pozostałych przychodach operacyjnych zawiera się aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej zlokalizowanej w miejscowości Zaskocz i nabytej jako zorganizowana część przedsiębiorstwa przez spółkę podporządkowaną Tower Project sp. z o.o. Wartość aktualizacji wyniosła 5.376.584,90 PLN.

Pozostałe koszty operacyjne

Wartość pozostałych kosztów operacyjnych stanowią koszty prowizji, rekompensaty oraz 5.385,80 PLN darowizny.

6.5.4. Przychody i koszty finansowe.

Przychody finansowe

	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	65 584	10 563	1 649	368
Pożyczki i należności	169 164	31 781	545 195	196 378
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - razem	234 747	42 344	546 844	196 747
Sprzedaż aktywów finansowych	0	0	0	0
Aktualizacja wartości inwestycji	586 199	(12 600)	90 900	(42 300)
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik - razem	586 199	(12 600)	90 900	(42 300)
Różnice kursowe - Środki pieniężne i rozrachunki	1 788	(9 466)	15	0
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych - razem	1 788	(9 466)	15	0
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	0	0	0	0
Przychody finansowe razem	822 734	20 278	637 759	154 447

Koszty finansowe

	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Koszty z tytułu leasingu finansowego	151 507	46 417	39 155	12 246
Odsetki od kredytu w rachunku bankowym	177 750	84 255	202 932	56 416
Koszty związane z obligacjami i emisją akcji	1 448 778	484 581	2 042 360	685 498
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	27 405	(4 263)	142 652	53 312
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem	1 805 440	610 989	2 427 099	807 472
Sprzedaż aktywów finansowych	327 165	0	0	0
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem	327 165	0	0	0
Różnice kursowe - rozrachunki w walutach obcych	31 946	22 821	15 355	4 531
Straty z tytułu różnic kursowych razem	31 946	22 821	15 355	4 531
Koszty finansowe razem	2 164 550	633 811	2 442 453	812 003

6.5.5. Podatek dochodowy.

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	(3 599 202)	(3 599 202)	(2 671 969)	(2 671 969)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na wynik	(1 296 330)	(46 370)	(856 866)	(1 534 206)
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej	(147 452)	(147 846)	(70 367)	(70 367)
Podatek odroczone per saldo na koniec okresu, w tym:	(5 042 984)	(3 793 418)	(3 599 202)	(4 276 542)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 867 772	1 927 364	1 771 519	252 471
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 910 757	5 720 782	5 370 721	4 529 014

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

AKTYWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 30.09.2019			
<i>Aktywa:</i>			
Wyceny nieruchomości	84 299	0	84 299
Zapasy - zyski zatrzymane	24 143	(2 124)	22 019
Należności z tytułu dostaw i usług	292 484	0	292 484

Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	112 161	(62 805)	49 356
Na straty podatkowe	491 520	(22 016)	469 504
Inne aktywa	28 851	(6 361)	22 490
<i>Pasywa:</i>			
Odsetki od pożyczek i obligacji	469 210	250 174	719 384
Kontrakty budowlane	224 735	(19 569)	205 166
Pozostałe rezerwy	44 116	(41 046)	3 070
Razem	1 771 519	96 253	1 867 772

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 30.09.2019			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwale w leasingu	21 175	(7 217)	13 958
Odsetki od pożyczek udzielonych	1 122 394	509 109	1 631 503
Należności z tytułu usług budowlanych	49 060	0	49 060
Wycena zapasu - zmiana w strukturze Grupy	0	0	0
Wycena akcji do wartości godziwej	1 772 668	0	1 772 668
Wyceny nieruchomości	2 090 554	1 021 551	3 112 105
Kontrakt budowlany	192 346	19 456	211 801
Inne	122 524	(2 864)	119 660
Razem	5 370 721	1 540 035	6 910 756

Żadna ze spółek grupy w okresie objętym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wygenerowała kosztów i przychodu zakwalifikowanego, według obowiązujących przepisów podatkowych, do działalności kapitałowej. Całość wyliczeń dotyczy działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej.

6.6. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH.

W dniu 20 marca 2019 roku Spółka Tower Investments S.A. nabyła 30% udziałów spółki Tower Mehoffera sp. z o.o. Udziały o wartości nominalnej 1.500 PLN zostały zakupione za kwotę 4.000.000,00 PLN (133.333,33 PLN za 1 udział). W wyniku tej transakcji Spółka Tower Investments S.A. uzyskała kontrolę nad spółką Tower Mehoffera sp. z o.o. i stała się posiadaczem 100% jej udziałów.

Na dzień objęcia kontroli zostały wycenione aktywa i zobowiązania spółki przejmowanej. Na podstawie wykonanych analiz nie było konieczności tworzenia odpisu aktualizującego wartość należności oraz potwierdzono kompletność

zobowiązań przedstawionych w sprawozdaniu finansowym spółki przejmowanej. Na podstawie posiadanych umów dotyczących inwestycji usytuowanej w Warszawie przy ul. Mehoffera wyceniono wartość dotychczas poniesionych nakładów prezentowanych jako zapasy. Nadwyżka wartości godziwej zapasów netto (pomniejszonej o podatek odroczonej) nad jej wartością księgową wyniosła 604.110,33 PLN. W wyniku transakcji, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozpoznano wartość firmy o wartości 13.698.541,07 PLN. Od dnia 21 marca 2019 roku spółka Tower Mehoffera sp. z o.o. jest konsolidowana metodą pełną.

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

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

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

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

6.7. WARTOŚĆ FIRMY.

	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	1 674 919	1 674 919	1 674 919	1 674 919
Tower Project sp. z o.o.	1 213 441	1 213 441	1 213 441	1 213 441
Tower Mehoffera sp. z o.o.	13 698 541	13 698 541	0	0
	16 586 901	16 586 901	2 888 360	2 888 360

Wartość firmy spółki Tower Mehoffera sp. z o.o. została wygenerowana w marcu 2019 roku w wyniku zakupu 30% udziałów tej spółki i objęcia nad nią kontroli. Szczegóły dotyczące transakcji znajdują się w nocie 6.6.

W okresie sprawozdawczym i okresach porównywalnych nie dokonano odpisów aktualizujących wartość firmy.

6.8. WARTOŚCI NIEMATERIALNE.

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2019 roku do 30.09.2019 roku			
Stan na 01.01.2019	25 550	15 198	40 748
Zwiększenia	0	20 740	20 740
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.09.2019	25 550	35 938	61 488
Umorzenie za okres od 01.01.2019 roku do 30.09.2019 roku			
Stan na 01.01.2019	(11 800)	(8 852)	(20 652)
Zwiększenia	(3 750)	(3 328)	(7 078)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.09.2019	(15 550)	(12 180)	(27 730)
Wartość netto na 01.01.2019	13 750	6 346	20 096
Wartość netto na 30.09.2019	10 000	23 758	33 758
	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2018 roku do 30.09.2018 roku			
Stan na 01.01.2018	25 550	4 630	30 180
Zwiększenia	0	10 568	10 568
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.09.2018	25 550	15 198	40 748
Umorzenie za okres od 01.01.2018 roku do 30.09.2018 roku			
Stan na 01.01.2018	(8 050)	(4 630)	(12 680)
Zwiększenia	(3 750)	(4 222)	(7 972)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 30.09.2018	(11 800)	(8 852)	(20 652)
Wartość netto na 01.01.2018	17 500	0	17 500
Wartość netto na 30.09.2018	13 750	6 346	20 096

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

Na dzień 30.09.2019 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 września 2019 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2018 i 30.09.2018: 0 PLN).

6.9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.09.2019 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	206 353	1 808 420	547 547	574 563	4 143 785
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(167 817)	(112 645)	(614 695)	(133 719)	0	(1 028 876)
Wartość bilansowa netto	839 085	93 709	1 193 725	413 828	574 563	3 114 909

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.06.2019 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	204 728	1 808 420	547 547	574 563	4 142 160
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(111 878)	(103 635)	(526 167)	(112 131)	0	(853 811)
Wartość bilansowa netto	895 024	101 093	1 282 253	435 415	574 563	3 288 349

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

		Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.09.2018 roku						
Wartość bilansowa brutto	0	210 453	1 262 036	128 229	407 927	2 008 644
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(86 478)	(289 405)	(80 329)	0	(456 212)
Wartość bilansowa netto	0	123 975	972 631	47 899	407 927	1 552 433

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2019 roku do 30.09.2019 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2019 roku	0	115 181	1 291 753	82 838	582 619	2 072 390
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	1 006 902	5 370	159 578	7 200	369 000	1 548 050
Rozliczenie inwestycji	0	0	0	377 055	(377 055)	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	0	0	0	0
Amortyzacja	(167 817)	(26 842)	(257 606)	(53 265)	0	(505 530)
Wartość bilansowa netto na 30.09.2019 roku	839 085	93 709	1 193 725	413 828	574 563	3 114 909
za okres od 01.01.2018 roku do 30.09.2018 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2018 roku	0	92 787	1 279 468	10 881	0	1 383 136
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	55 087	54 831	41 999	407 927	559 844
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	(131 962)	0	0	(131 962)
Amortyzacja	0	(23 899)	(229 706)	(4 980)	0	(258 585)
Wartość bilansowa netto na 30.09.2018 roku	0	123 975	972 631	47 899	407 927	1 552 433

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 9 miesięcy 2019 roku Grupa Kapitałowa nie zawarła istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie 9 miesięcy 2019 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 września 2019 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2018 i 30.09.2018: 0 PLN).

6.10. LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA.

6.10.1. Aktywa w leasingu.

	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 30.09.2019					
Wartość bilansowa brutto	0	687 693	1 006 902	1 542 645	3 237 240
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	0	(167 817)	(539 566)	(707 383)
Wartość bilansowa netto	0	687 693	839 085	1 003 079	2 529 857

	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 30.06.2019					
Wartość bilansowa brutto	235 226	687 693	1 006 902	1 542 645	3 472 466
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	0	(111 878)	(462 477)	(574 355)
Wartość bilansowa netto	235 226	687 693	895 024	1 080 169	2 898 111

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

	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 30.09.2018					
Wartość bilansowa brutto	0	0	0	1 170 205	1 170 205
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	0	0	(251 491)	(251 491)
Wartość bilansowa netto	0	0	0	918 714	918 714

6.10.2. Zobowiązania w leasingu.

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 30.09.2019				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	676 163	1 870 554	3 175 015	5 721 733
Koszty finansowe (-)	(164 950)	(328 247)	(2 793 626)	(3 286 823)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	511 213	1 542 307	381 390	2 434 910

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 30.06.2019				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	744 347	2 090 239	4 269 962	7 104 548
Koszty finansowe (-)	(191 276)	(417 624)	(3 775 012)	(4 383 912)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	553 071	1 672 614	494 950	2 720 636

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

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 30.09.2018				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	197 440	686 148	0	883 588
Koszty finansowe (-)	(34 306)	(29 771)	0	(64 077)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	163 134	656 377	0	819 511

Umowami leasingu finansowego objęte są samochody. Raty leasingów oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR. Umowy leasingu samochodów nie nakładają na Spółkę dodatkowych wymogów. Zobowiązania z tytułu leasingu zabezpieczone zostały weksłami.

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

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

6.11. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE.

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi nieruchomości zgodnie z klasyfikacją przedstawioną w polityce rachunkowości (nota 4 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za rok 2018).

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przedstawia się następująco:

	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
<i>Wartość bilansowa na początek okresu</i>	20 768 974	20 768 974	10 260 774	10 260 774
Zwiększenia	3 562 788	215 650	546 367	577 988
Zwiększenia z tytułu MSSF 16	650 597	650 597	0	0
Zmiana klasyfikacji zapasów na nieruchomości	1 670 000	0	3 368 341	1 713 569
Wycena do wartości godziwej	5 376 585	0	6 593 492	5 377 471
Wartość bilansowa na koniec okresu	32 028 944	21 635 222	20 768 974	17 929 802

6.12. ZAPASY.

	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Półprodukty i produkcja w toku	13 252 689	25 020 927	10 819 055	14 530 370
Produkty gotowe	2 436 255	2 436 255	2 607 095	2 607 095
Towary	650 000	650 000	650 000	650 000
Wartość bilansowa zapasów razem	16 338 944	28 107 182	14 076 150	17 787 465

Zmiana stanu zapasów w okresie 9 miesięcy 2019 roku związana jest z następującymi zdarzeniami gospodarczymi:

	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Zwiększenia	
zmiana organizacji Grupy Kapitałowej	8 998 207
inwestycja Nowodworska	4 183 903
Inwestycja Książęca	1 706 077
Pozostałe nakłady na zapasy	342 002
Zmniejszenia	
sprzedaż inwestycji w Gołkowie	(426 608)
sprzedaż lokalu w Warszawie ul. Szwedzka	(226 591)
sprzedaż inwestycji w Warszawie ul. Mehoffera	(9 407 332)
sprzedaż inwestycji w Warszawie ul. Radzymińska	(696 047)
sprzedaż inwestycji w Elku	(2 210 817)
Suma	2 262 794

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 30 września 2019 wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (30.09.2018: 0 PLN).

6.13. INSTRUMENTY FINANSOWE.

6.13.1. Aktywa finansowe.

Według standardu MSSF 9 aktywa finansowe zostały podzielone na 4 kategorie, których rozróżnienia dokonuje się w zależności od zastosowanego modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami.

Poniżej przedstawiono podział aktywów finansowych na poszczególne kategorie. Obecnie Grupa nie posiada i w okresie porównawczym nie posiadała instrumentów finansowych zabezpieczających i aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

AFZK	aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
AFWGCD	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody
AFGWGF	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 30 września 2019 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	1 303 488	0	0	1 303 488
Inne Inwestycje długoterminowe	0	110 824	0	110 824
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	16 487 353	0	10 267 673	26 755 027
Pożyczki	1 817 806	0	0	1 817 806
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	157 605	0	157 605
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 049 219		0	8 049 219

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 30 czerwca 2019 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	1 553 356	0	0	1 553 356
Inne Inwestycje długoterminowe	0	110 824	0	110 824
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	5 652 048	0	8 155 241	13 807 289
Pożyczki	1 722 346	0	0	1 722 346
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	170 205	0	170 205
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 196 770		0	11 196 770

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31 grudnia 2018 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	1 693 564	0	0	1 693 564
Inne Inwestycje długoterminowe	0	110 824	8 978 772	9 089 595
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	8 554 885	0	9 553 796	18 108 681
Pożyczki	9 487 737	0	0	9 487 737
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	278 550	0	278 550
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 365 283		0	17 365 283

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 30 września 2018 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	9 086 442	0	0	9 086 442
Inne Inwestycje długoterminowe	0	110 824	9 072 808	9 183 632
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	12 783 989	0	5 850 404	18 634 393
Pożyczki	2 763 375	0	0	2 763 375
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	382 500	0	382 500
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 313 356		0	24 313 356

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 roku i w okresie porównywalnym nie dokonano zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów. Wartość odpisów aktualizujących zaprezentowana została w nocie 6.14.2.

6.13.2. 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 30 września 2019 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	4 705 737	0	4 705 737
Leasing finansowy	0	0	1 923 696	1 923 696
Inne zobowiązania długoterminowe	0	904 543	0	904 543
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	7 595 187	1 612 757	9 207 944
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	20 369 075	0	20 369 075
Leasing finansowy	0	0	511 213	511 213

	Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9			
	ZFWGWF	ZFK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 30 czerwca 2019 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	4 789 163	0	4 789 163
Leasing finansowy	0	0	2 167 565	2 167 565
Inne zobowiązania długoterminowe	0	872 292	0	872 292
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	6 027 223	2 322 084	8 349 306
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	20 315 894	0	20 315 894
Leasing finansowy	0	0	553 071	553 071

	Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9			
	ZFWGWF	ZFK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 31 grudnia 2018 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	0	0	0
Leasing finansowy	0	0	709 671	709 671
Inne zobowiązania długoterminowe	0	845 802	0	845 802
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	1 798 390	588 091	2 386 481
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	27 088 085	0	27 088 085
Leasing finansowy	0	0	186 090	186 090

	Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9			
	ZFWGWF	ZFK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 30 września 2018 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	24 926 145	0	24 926 145
Leasing finansowy	0	0	656 377	656 377
Inne zobowiązania długoterminowe	0	895 692	0	895 692
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	1 680 218	335 115	2 015 333
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	7 347 471	0	7 347 471
Leasing finansowy	0	0	163 134	163 134

6.14. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI.

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

6.14.1. Należności długoterminowe.

Należności długoterminowe na dzień 30 września 2019 roku wyniosły 1.253 tys. PLN (w 12.2018: 1.693,6 tys. PLN) i stanowią zatrzymane przez kontrahentów kaucje budowlane. W żadnym z wymienionych okresów nie dokonano odpisów aktualizujących należności długoterminowych.

6.14.2. Należności krótkoterminowe.

Należności krótkoterminowe zaprezentowane zostały w tabeli poniżej:

	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
<i>Aktywa finansowe :</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług	14 167 968	3 146 208	2 162 296	4 562 229
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(818 437)	(818 437)	(816 868)	(871 323)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	13 349 530	2 327 771	1 345 427	3 690 907
Kwoty zatrzymane (kaucje), w tym budowlane	377 212	377 212	377 122	1 820 900
Inne należności	3 449 590	3 636 044	7 522 029	7 662 929
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych	(688 979)	(688 979)	(690 548)	(390 747)
Pozostałe należności finansowe netto	3 137 823	3 324 277	7 208 603	9 093 082
Należności finansowe	16 487 353	5 652 048	8 554 031	12 783 989
<i>Aktywa niefinansowe:</i>				
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	524 967	1 170 348	855 747	586 017
Przedpłaty i zaliczki	9 742 706	6 984 893	8 698 903	5 264 387
Należności niefinansowe	10 267 673	8 155 241	9 554 650	5 850 404
Należności krótkoterminowe razem	26 755 027	13 807 289	18 108 681	18 634 393

6.15. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE.

W ramach aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe			
	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Akcje spółek notowanych	0	0	0	0
Udziały, akcje spółek nienotowanych	110 824	110 824	9 089 595	9 183 632
Aktywa finansowe	110 824	110 824	9 089 595	9 183 632

	Aktywa krótkoterminowe			
	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Akcje spółek notowanych	57 600	70 200	278 550	382 500
Udziały, akcje spółek nienotowanych	100 005	100 005	0	0
Aktywa finansowe	157 605	170 205	278 550	382 500

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

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

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość udziałów.

6.16. 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. Terminy spłat pożyczek przypadają w 2020 roku. Grupa nie udzieliła pożyczek walutowych. Poniżej przedstawione zostało podsumowanie istotnych warunków udzielonych pożyczek.

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.09.2019				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%	2020
Industrial Sp. z o.o.	PLN	333 125	7%	2020
Iwona Gościcka	PLN	10 841	6%	2020
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	234 246	6%	2020
Anna Duranc Nowak	PLN	50 000	6%	2021
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%	2020
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 166 837	6%	2020
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2019		1 867 806		

Stan na 30.06.2019				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%	2020
Industrial Sp. z o.o.	PLN	328 714	7%	2020
Adam Borejko	PLN	53 671	6%	2020
Iwona Gościcka	PLN	10 425	6%	2020
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	106 175	6%	2020
Anna Duranc Nowak	PLN	50 000	6%	2021
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%	2020
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 150 605	6%	2020
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2019		1 772 346		
Stan na 31.12.2018				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 369 177	8%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	320 036	7%	2019
Adam Borejko	PLN	51 406	6%	2019
Iwona Gościcka	PLN	10 220	6%	2019
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	545 472	6%	2019
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%	2019
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 118 669	6%	2019
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2018		9 487 737		
Stan na 30.09.2018				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 816 557	8%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	315 625	7%	2019
Adam Borejko	PLN	50 000	6%	2019
Iwona Gościcka	PLN	10 000	6%	2019
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	1 235 313	6%	2019
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%	2019
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 102 437	6%	2019
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2018		10 602 690		

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

	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	9 487 737	8 875 210
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	630 000	1 210 000
Włączenie spółki do Grupy Kapitałowej	(8 357 394)	(3 362)
Splata	(54 374)	(5 000)
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	161 837	525 841
Wartość brutto na koniec okresu	1 867 806	10 602 690
<i>Strata kredytowa</i>		
Saldo na początek okresu	0	0
Strata kredytowa na koniec okresu	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	1 867 806	10 602 690

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

6.17. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.

	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	7 914 511	10 624 803	16 982 054	24 248 082
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	121 806	559 065	370 327	54 372
Środki pieniężne w kasie	12 901	12 901	12 901	10 901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	8 049 219	11 196 770	17 365 283	24 313 355

Na dzień 30 września 2019 roku nie występowały środki pieniężne, które podlegałyby ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu umowy kredytowej.

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

6.18. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA.
Grupa nie zaniechała działalności w żadnym obszarze oraz nie posiada aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

6.19. KAPITAŁY WŁASNE.

6.19.1. Kapitał podstawowy i akcje własne

Na dzień 30 września 2019 roku kapitał podstawowy Spółki Dominującej wynosił 1.560 tys. PLN i dzielił się na 1.560 tys. akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje, poza akcjami nabytymi przez Spółkę w ramach Programu Skupu Akcji Własnych, w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Na podstawie uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Tower Investments S.A, w dniu 23 lipca 2018 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o przyjęciu Regulaminu Skupu Akcji Własnych.

W dniach od 23 lipca 2018 roku do 27 lipca 2018 roku Spółka Tower Investments S.A., w ramach Programu Skupu Akcji Własnych, dokonała nabycia 2.566 akcji za łączną kwotę 70.999,60 PLN.

W dniach od 28 stycznia 2019 roku do 1 lutego 2019 roku Spółka Tower Investments S.A., w ramach Programu Skupu Akcji Własnych, dokonała nabycia 4.500 akcji za łączną kwotę 94.500,00 PLN.

Strukturę własności na dzień 30 września 2019 roku i okresy porównywalne przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 30.09.2019				
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	7 066	7 066	7 066	0,5%
Pozostali akcjonariusze	452 612	452 612	452 612	29,0%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 30.06.2019				
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%

Akcje własne	7 066	7 066	7 066	0,5%
Pozostali akcjonariusze	531 199	531 199	531 199	34,0%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 31.12.2018				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	83 321	83 321	83 321	5,3%
Akcje własne	2 566	2 566	2 566	0,2%
Pozostali akcjonariusze	626 845	626 845	626 845	40,2%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 30.09.2018				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	83 321	83 321	83 321	5,3%
Akcje własne	2 566	2 566	2 566	0,2%
Pozostali akcjonariusze	785 692	785 692	785 692	50,3%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 roku swoje zaangażowanie zwiększyło i przekroczyło próg 5% kapitałów własnych, Rockbridge Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.

6.19.2. Pozostałe kapitały.

W okresie 9 miesięcy 2019 roku, zmiany w pozostałych pozycjach kapitału własnego, dotyczą osiągniętego bieżącego wyniku, przyznanej dywidendy i zmian w strukturze Grupy Kapitałowej. Szczegóły znajdują się w nocie 2.4.

6.19.3. Zestawienie stanu posiadania akcji lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące.

Na dzień 30 września 2019 roku Prezes Zarządu Bartosz Kazimierzuk jest bezpośrednim posiadaczem 6.294 akcji spółki Tower Investments S.A. o wartości nominalnej 6.294 PLN. W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 zakupił 772 akcji.

6.20. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI.

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

6.21. DYWIDENDY.

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

6.22. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH.

W okresie 9 miesięcy od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku nie wystąpiła emisja papierów dłużnych. Posiadane przez Spółkę Dominującą obligacje dzień wykupu mają określony w listopadzie roku 2019. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka Dominująca nie naruszyła warunków emisji.

6.23. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA.

6.23.1. Zobowiązania długoterminowe.

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług na 30 września 2019 roku i w okresach porównawczych nie wystąpiły. Inne zobowiązania długoterminowe stanowią zatrzymane kaucje budowlane i na dzień 30 września 2019 roku wynoszą 904,5 tys. PLN (na 31.12.2018: 845,8 tys. PLN).

6.23.2. Zobowiązania krótkoterminowe.

Szczegóły pozycji przedstawia poniższa tabela:

	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 651 661	3 431 675	1 666 175	1 465 481
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych				
Inne zobowiązania	943 526	2 595 548	132 216	160 619
Zobowiązania finansowe	7 595 187	6 027 223	1 798 390	1 626 099
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>				
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	1 362 943	72 269	334 276	54 119
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	249 814	2 249 814	253 814	335 115
Zobowiązania niefinansowe	1 612 757	2 322 084	588 091	389 234
Zobowiązania krótkoterminowe razem	9 207 944	8 349 306	2 386 481	2 015 333

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

6.24. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.

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

	30.09.2019		30.06.2019	
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Kredyty w rachunku kredytowym	259 592	4 705 737	259 592	4 789 163
Pożyczki	884	0	884	0
Inne instrumenty dłużne	20 108 598	0	20 055 418	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	20 369 075	4 705 737	20 315 894	4 789 163

	31.12.2018		30.09.2018	
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Kredyty w rachunku kredytowym	5 156 202	0	277 725	4 962 315
Pożyczki	1 982 595	0	1 945 372	0
Inne instrumenty dłużne	19 949 288	0	5 124 374	19 963 830
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	27 088 085	0	7 347 471	24 926 145

6.24.1. Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

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

W okresie 9 miesięcy od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku Grupa nie naruszyła postanowień umów kredytów i pożyczek. Wszystkie zobowiązania z tytułu umów kredytów i pożyczek są regulowane terminowo.

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

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	259 592	4 705 737
pożyczka	PLN; 0,00%	2019	884	0
obligacje	PLN; 8,32%	2019	20 108 598	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.09.2019 roku			20 369 075	4 705 737

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	259 592	4 789 163
pożyczka	PLN; 0,00%	2019	884	0
obligacje	PLN; 8,32%	2019	20 055 418	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.06.2019 roku.			20 315 894	4 789 163

	Oprocentowanie / waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminow e	długoterminow e
kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	5 156 202	0
pożyczka	PLN; 8,32%	2018	1 981 711	0
pożyczka	PLN; 0,00%	2018	884	0
obligacje	PLN; 8,32%	2019	19 949 288	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2018 roku.			27 088 085	0

	Oprocentowanie / waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminow e	długoterminow e
kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	277 725	4 962 315
pożyczka	PLN; 8,32%	2018	1 944 487	0
pożyczka	PLN; 0,00%	2018	884	0
obligacje	PLN; 8,32%	2019	5 124 374	19 963 830
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.09.2018 roku.			7 347 471	24 926 145

Grupa posiada jeden kredyt bankowy, oprocentowany na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na 30 września 2019 roku kształtowała się na poziomie 1,72% (na 31.12.2018 rok: 1,72%).

Papiery dłużne

W okresie 9 miesięcy kończących się 30 września 2019 roku Grupa nie dokonała emisji papierów dłużnych.

Na dzień 30 września 2019 roku Grupa posiada, wyemitowane w 2017 roku obrotowym 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: 21 listopada 2019 r.
- Oprocentowanie: WIBOR 3M +marża

6.25. ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ.

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

Obligacje serii A

- zastaw rejestrowy na 689.171 akcjach na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 689.171 PLN, stanowiących 44,16% kapitału podstawowego Spółki,
- udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania z obligacji do kwoty 30.000.000 PLN
- przeniesienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wobec Tower Project sp. z o.o. o zwrot pożyczki.

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

- hipoteka łączna do kwoty 11.665.000 PLN ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji, wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Alior Bank S.A. na przysługującym kredytobiorcy:
 - › prawie wieczystego użytkowania nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Byszewskiej 3, obejmującej działki nr 91/3, 91/10, 91/11 o łącznej powierzchni 0,4666 ha wraz z prawem własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą KW nr LD1M/00302233/3,
 - › prawie własności do nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Byszewskiej 3A, obejmującej działkę 90/2 o powierzchni 0,4313 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia prowadzi księgę wieczystą KW nr LD1M/00302233/3,
- pełnomocnictwo do rachunku bankowego w Alior Banku,

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

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

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

Leasing finansowy

Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego, obejmującego samochody osobowe, zabezpieczone zostały weksłami.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku Spółka dokonywała spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych bez opóźnień.

Poza wyżej wymienionymi formami zabezpieczeń spłaty, zobowiązania finansowe nie wymagają od Grupy Kapitałowej dodatkowych zabezpieczeń.

6.26. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.

Poza zabezpieczeniami opisanymi w punkcie 6.25 Grupa Kapitałowa nie posiada innych zobowiązań warunkowych. Zgodnie z wymogami MSSF 16 obowiązującego od 1 stycznia 2019 roku, dokonano analizy umów pod kątem ich kwalifikacji jako umów leasingu oraz ujęto w kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy przedstawia poniższa tabela:

	Długoterminowe			
	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Wakacje czynszowe	141 264	146 230	156 163	162 153
Inne koszty opłacone z góry	10 333	10 782	11 681	11 689
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	151 597	157 013	167 844	173 842
Rezerwa na sprawy sądowe		0		0
Wakacje czynszowe	77 851	77 851	77 851	0
Pozostałe rezerwy				0

Inne rozliczenia międzyokresowe	0	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	77 851	77 851	77 851	0

	Krótkoterminowe			
	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Wakacje czynszowe	19 866	0	0	0
Inne koszty opłacone z góry	34 985	37 578	52 877	7 798
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	54 851	37 578	52 877	7 798
Rezerwa na sprawy sądowe	26 969	47 670	47 670	75 679
Wakacje czynszowe	11 426	11 117	22 234	0
Pozostałe rezerwy	0	32 832	72 172	0
Inne rozliczenia międzyokresowe	5 863	5 868	48 400	527 529
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	44 258	97 487	190 476	603 208

	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018
<i>Aktywa</i>		
Saldo na początek okresu	220 721	79 363
Zwiększenia	33 638	0
Zmniejszenia	(47 911)	(79 363)
Wartość brutto na koniec okresu	206 449	0
<i>Pasywa</i>		
Saldo na początek okresu	268 327	954 072
Zwiększenia	0	506 000
Zmniejszenia	(146 218)	(856 864)
Wartość brutto na koniec okresu	122 109	603 208

	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Aktywa z tytułu umowy brutto	2 420 838	2 341 288	1 270 731	258 211
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy	0	0	0	0
Aktywa z tytułu umowy	2 420 838	2 341 288	1 270 731	258 211
Zobowiązania z tytułu umowy	19 271	46 508	37 346	0

6.28. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza

podmioty kontrolowane przez właścicieli i kluczowy personel kierowniczy spółek Grupy Kapitałowej. Do najważniejszych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

- › Industrial sp. z o.o. - powiązana przez członka Rady Nadzorczej Spółki Dominującej,
 - › Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A. - główny udziałowiec Tower Investments S.A.,
 - › Floryda 1 sp. z o.o. - udziałowiec Florydy 1 sp. z o.o. S.K.A.,
 - › Tower Mehoffera sp. z o.o. - spółka we współkontrolu do 20 marca 2019 roku,
 - › Elberta Investments S.A. - spółka powiązana, poza kontrolą,
 - › Strict Minds sp. z o.o. - spółka powiązana przez członka Rady Nadzorczej Spółki Dominującej,
 - › Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk - jednoosobowa działalność Prezesa Zarządu,
 - › Eurostock Media sp. z o.o. – spółka powiązana przez Prezesa Zarządu i członka Rady Nadzorczej,
 - › Magdalena Gronowska - jednoosobowa działalność członka Rady Nadzorczej,
 - › Tomasz Muchalski - jednoosobowa działalność członka Rady Nadzorczej,
- Nierozliczone salda należności oraz zobowiązań zazwyczaj regulowane są w środkach pieniężnych.

W prezentowanych okresach nie miały miejsca transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

6.28.1. Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego.

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Rady Nadzorczej, członków Komitetu Audytu, członków Zarządu Spółki Dominującej i spółek zależnych. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku:

	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
<i>Zarząd</i>		
wynagrodzenia	114 397	150 366
premie	0	250 000
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności	120 000	165 000
<i>Rada Nadzorcza</i>		
wynagrodzenia	86 059	95 411
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności	0	54 000
<i>Komitet Audytu</i>		
wynagrodzenia	62 780	34 878
Świadczenia razem	383 237	749 655

6.28.2. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 roku i w okresie porównywalnym Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych oraz nie zawarła transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

Podmiot powiązany	Należności		Zobowiązania	
	Handlowe	Pożyczki	Handlowe	Pożyczki
Industrial sp. z o.o.	201 722	355 882	700 615	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	430 473	1 216 837	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	2 551 737	0	17 750	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	0	0	0	0
Elberta Investments S.A.	6 298	0	0	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	146 095	0	36 900	0
Magdalena Gronowska	1 569	0	0	0
Eurostock Media sp. z o.o.	200 000	234 246	0	0
SUMA	3 537 894	1 806 965	755 265	0
Podmiot powiązany	Przychody		Koszty, w tym aktywowane	
	Operacyjne	Odsetki	Operacyjne	Odsetki
Industrial sp. z o.o.	0	13 089	0	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	19 766	48 168	40 650	0
Floryda 1 sp. z o.o.	29 509	0	170 000	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	2 880	92 746	0	23 872
Elberta Investments S.A.	3 120	0	0	0
Eurostock Media sp. z o.o.	0	4 246	0	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	18 777	0	120 000	0
SUMA	74 052	158 249	330 650	23 872

6.29. WSKAZANIE KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW.

W badanym okresie nie wystąpiły korekty poprzednich okresów.

6.30. ZMIANA SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPLYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH.

W badanym okresie nie nastąpiły zmiany w sytuacji gospodarczej ani warunki prowadzenia działalności, które mogłyby mieć wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

6.31. WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.

Zarząd Spółki Dominującej ocenia, iż czynnikiem mającym wpływ ma skrócone sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku miało nabycie w dniu 20 marca 2019 roku przez Spółkę Dominującą 30% udziałów spółki Tower Mehoffera sp. z o.o. Zakup udziałów spowodował objęcie kontroli nad spółką Tower Mehoffera sp. z o.o. W wyniku transakcji nastąpiło powstanie wartości firmy o wartości 13.698,5 tys. PLN.

Innym istotnym czynnikiem były zmiany związane z zastosowaniem Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 16 – Leasing. Opis skutków zastosowania tego standardu znajduje się w notcie 5.1.1 Działu I.

6.32. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ I ROZLICZENIACH Z TEGO TYTUŁU.

1) Postępowanie z powództwa RS Architekci sp. z o.o. z siedzibą w Rudzie Śląskiej przeciwko Tower Investments S.A. o zapłatę kwoty 36.438,75 zł przed Sądem Rejonowym w Gliwicach. Pozew został wniesiony w dniu 16 października 2018 roku, zaś w dniu 18 stycznia 2019 roku Tower Investments S.A. wniosła odpowiedź na pozew. W dniu 12 września 2019 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach stwierdził swą niewłaściwość miejscową i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla m.st. Warszawa w Warszawie. Brak rozstrzygnięcia w sprawie.

2) Postępowanie z powództwa Tower Investments S.A. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie o zapłatę 136.255,45 zł. Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 27 lutego 2019 roku wydanym w sprawie, referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał pozwanemu całą dochodzoną kwotę wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 15 lutego 2019 roku do dnia zapłaty z kosztami procesu w wysokości 5.320,25 zł. Pozwana Spółdzielnia w dniu 15 marca 2019 roku uiściła na rzecz Tower Investments S.A. kwotę 86.255,45 zł oraz wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty. Sąd skierował strony na postępowanie mediacyjne, które odbyło się 23 września 2019 roku i zakończyło ugodą w wyniku której Spółdzielnia zobowiązała się zapłacić na rzecz Tower Investments S.A. dodatkowo kwotę 35.000,00 PLN. Na dzień 30 września 2019 roku kwota ta nie została wpłacona.

3) Postępowanie z powództwa Tower Investments sp. z o.o. przeciwko Aecom sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, toczące się przed Sądem Okręgowym w Warszawie.

Wartość przedmiotu sporu: 203.600,00 zł. Data złożenia pozwu: 9 marca 2015 roku, aktualnie brak rozstrzygnięcia – sąd dopuścił dowód z opinii biegłego, termin rozprawy nie jest wyznaczony.

4) Dnia 6 września 2018 roku spółka Tower Investments sp. z o.o. złożyła do Sądu Okręgowego Warszawa-Praga pozew o zapłatę w postępowaniu nakazowym 300.001,00 zł przeciwko Marzenie i Hubertowi Borowskim. Termin pierwszej rozprawy wyznaczony został na dzień 27 lutego 2020 roku.

5) Na skutek nadania przez referendarza w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Pragi Południe w Warszawie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu co do obowiązku zapłaty przez Marzenę i Huberta Borowskich kwoty 500.000,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 2 marca 2018 roku do dnia zapłaty, na wniosek Tower Investments sp. z o.o. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie prowadził postępowanie egzekucyjne. Dłużnicy złożyli skargę na postępowanie referendarza o nadaniu klauzuli wykonalności, na skutek której sąd, postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2019 roku oddalił wniosek o nadanie klauzuli wykonalności. Skutkowało to umorzeniem, w dniu 16 września 2019 roku, postępowania egzekucyjnego i ustaleniem kosztów komornika na kwotę 67.936,81 PLN, którymi obciążono spółkę Tower Investments sp. z o.o. oraz przyznaniem dłużnikom kwoty 5.400,00 PLN tytułem zwrotu kosztów postępowania. Na postępowanie komornika Tower Investments sp. z o.o. wniosła skargę, która do dnia 30 września 2019 roku nie została rozpatrzona.

6) Postępowanie z powództwa Marzeny Borowskiej przeciwko Tower Investments sp. z o.o. o zapłatę 14.760,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty. Tower Investments sp. z o.o. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 22 lutego 2018 roku. Postępowanie toczy się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie. Sąd skierował strony do mediacji. Na dzień 30 września 2019 roku nie odbyło się jeszcze postępowanie mediacyjne.

7) Postępowanie z wniosku, złożonego w dniu 1 lutego 2019 roku, Marzeny i Huberta Borowskich o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu co do obowiązku zapłaty Tower Investments sp. z o.o. kwoty 500.000,00 zł. Postępowanie toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia. Postanowieniem z dnia 14 maja 2019 roku referendarz sądowy oddalił wniosek Marzeny i Huberta Borowskich. Na to została wniesiona skarga, która nie została jeszcze rozpatrzona.

8) W dniu 28 czerwca 2019 roku została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji położonej w Tychach przy ul. Budowlanych. Od tej decyzji zostały wniesione

dwa odwołania i aktualnie w tej sprawie toczy się postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Katowicach.

9) W dniu 23 września 2019 roku Kamil Jaroń i Daniel Jaroń – wspólnicy spółki Jardźwig s.c. wytoczyli przeciwko spółce Tower Investments sp. z o.o. przed Sądem okręgowym W Warszawie powództwo o zapłatę 372.185,70 PLN z ustawowymi odsetkami od dnia 9 października 2015 roku do dnia zapłaty. Do dnia 30 września 2019 roku brak dalszych czynności w tej sprawie.

6.33. ZMIANA SPOSOBU (METODY) WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH.

Metody wyceny wartości godziwej instrumentów finansowych są zgodne z MSSF 9 i w okresie 9 miesięcy kończących się 30 września 2019 roku nie uległy zmianie.

6.34. UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH AKCJI POSIADANYCH PRZEZ AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY.

W 2018 roku Spółka Tower Investments S.A. wprowadziła Program Skupu Akcji Własnych. Zgodnie z regulaminem Spółka jest uprawniona do skupu nie więcej niż 100.000 akcji własnych w okresie od 23 lipca 2018 roku maksymalnie do dnia 21 czerwca 2023 roku, z uwzględnieniem okresów zamkniętych określonych przepisami prawa.

Minimalna cena nabycia akcji wynosi 20,00 PLN, zaś maksymalna 50,00 PLN. Łączna cena wraz z kosztami nabycia nie przekroczy 2.000.000 PLN.

6.35. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH.

Zarząd Spółki Dominującej nie publikował prognoz wyników na dany rok.

6.36. EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.

W badanym okresie nie wystąpiły emisja, wykup i spłata nieudziałowych i kapitałowych aktywów finansowych.

6.37. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ TOWER INVESTMENTS S.A.

W ciągu okresu sprawozdawczego kończącego się 30 września 2019 roku, miały miejsce następujące istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej:

1) nabycie, w ramach Programu Skupu Akcji Własnych, 4.500 akcji stanowiących 0,29% w kapitale zakładowym Tower Investments S.A.;

2) zawarcie przez spółkę zależną Gatid Investments sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie w dzielnicy Białołęka;

3) zakup udziałów w spółce Tower Mehoffera sp. z o.o. będącej we współkontrolu. W wyniku zawarcia umowy kupna Spółka Dominująca stała się jedynym udziałowcem spółki Tower Mehoffera sp. z o.o.;

4) uzyskanie przez spółkę zależną Tower Mehoffera sp. z o.o. decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w ramach inwestycji w Warszawie przy ul. Mehoffera wraz z niezbędną infrastrukturą. Otrzymanie niniejszego pozwolenia jest spełnieniem kluczowego warunku umowy przedwstępnej z 2017 roku;

5) zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Mrągowo i jednoczesne podpisanie przedwstępnej umowy o wybudowanie w systemie "pod klucz" obiektu handlowo – usługowego;

6) zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Biskupiec i jednoczesne podpisanie przedwstępnej umowy o wybudowanie w systemie "pod klucz" obiektu handlowo – usługowego;

7) zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Ełku i jednoczesne podpisanie umowy o wybudowanie parku handlowego wraz z infrastrukturą;

8) zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości Mory;

9) podpisanie aneksu do umowy na realizację inwestycji budowlanej w Warszawie, na podstawie którego zwiększeniu uległa wartość umowy oraz wydłużony zostaje czas realizacji inwestycji;

10) zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Gołków i jednoczesne podpisanie przedwstępnej umowy o wybudowanie w systemie "pod klucz" obiektu handlowo – usługowego;

11) zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Elblągu i jednoczesne podpisanie przedwstępnej umowy o wybudowanie parku handlowego;

12) zawarcie umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonych w Warszawie przy ul. Radzymińskiej;

13) nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Zaskocz sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej, na którą składają się w szczególności działki, hale produkcyjno-administracyjne oraz park maszynowy przeznaczony do produkcji wyrobów spożywczych;

14) zawarcie umowy sprzedaży niezabudowanych nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Mehoffera oraz jednoczesne zawarcie przedwstępnej umowy kupna dwóch lokali usługowych wraz z zewnętrznymi miejscami postojowymi. Jeden z lokali jest przedmiotem przedwstępnej umowy najmu, zawartej we wrześniu 2018 roku przez spółkę Tower Mehoffera sp. z o.o. jako wynajmującym.

6.38. ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM.

1) Zarząd Spółki dokonał nabycia w ramach Programu Skupu Akcji Własnych, 3000 akcji za łączną kwotę 73.896 PLN. Nabyte w okresie od 30 września do 4 października 2019 roku akcje stanowią 0,19% w kapitale zakładowym Emitenta;

2) spółka Tower Project sp. z o.o., zawarła jako sprzedający przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej o powierzchni 6.047 m² zlokalizowanej w Warszawie w dzielnicy Białołęka („Nieruchomość”), na której Sprzedający zrealizuje budowę pawilonu handlowo- usługowego o powierzchni zabudowy około 1.200m² wraz z parkingiem naziemnym na 74 miejsca parkingowe. Część budynku, o którym mowa powyżej, jest przedmiotem umowy najmu z Jeronimo Martins Polska S.A, zawartej na czas określony 15 lat;

3) związku z niezrealizowaniem się do 31.10.2019 roku warunków zawieszających zawartych w umowie przedwstępnej wskazanej w raporcie bieżącym 13/2019, Spółka Tower Project Sp. z o.o., spółka zależna od Emitenta („Sprzedający”) wraz z Kupującym zdecydowali o nie kontynuowaniu rozmów na temat transakcji, a Sprzedający zrezygnował w ogóle z realizacji tego projektu. W konsekwencji tego, w dniu 7.11.2019 spółka Tower Project Sp. z o.o., podpisała porozumienie o rozwiązaniu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości.

6.39. INNE INFORMACJE MOGĄCE W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA.

1) W dniu 21 listopada 2019 roku przypada termin wykupu Obligacji serii A Spółki, w kwocie 20 mln PLN. Spółka prowadzi negocjacje dotyczące kolejnego okresu finansowania zewnętrznego.

2) Spółka Tower Project sp. z o.o. nabyła zorganizowaną część przedsiębiorstwa Zaskocz sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej, a następnie zawarła umowę dzierżawy tego zakładu z firmą zajmującą się produkcją artykułów spożywczych. Przychodem spółki Tower Project sp. z o.o. będą wpływy z tytułu zawartej umowy dzierżawy przez okres 5 lat.

6.40. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ TOWER INVESTMENTS S.A. WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.

W najbliższych kwartałach Spółka będzie koncentrować się na realizacji projektów zabezpieczonych umowami przedwstępnymi. Trwają intensywne prace nad pozyskaniem pozwoleń na budowę dla projektów w Biskupcu, Mrągowie, Elblągu i Warszawie. Ponadto Dział Ekspansji jest w trakcie identyfikacji kolejnych nieruchomości przeznaczonych dla sieci handlowych i usługowych działających na polskim rynku.

DZIAŁ II

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A. WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ.

1. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	5 672 032	3 043 822	1 316 444	715 604
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 875 166	7 031 939	435 215	1 653 212
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 363 806	7 152 744	548 625	1 681 614
Zysk (strata) netto	1 834 631	5 832 115	425 807	1 371 133
Zysk na akcję (PLN)	1,18	3,79	0,27	0,89
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,18	3,79	0,27	0,89
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3086	4,2535
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 447 624)	26 713 415	(335 985)	6 280 337
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 784 030	(22 305 892)	878 251	(5 244 126)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(3 612 602)	(1 316 892)	(838 463)	(309 602)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 276 196)	3 090 630	(296 197)	726 609
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3086	4,2535
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Aktywa	91 441 467	88 664 301	20 907 597	20 619 605
Zobowiązania długoterminowe	4 199 142	2 946 898	960 111	685 325
Zobowiązania krótkoterminowe	38 521 339	37 182 863	8 807 696	8 647 177
Kapitał własny	48 720 986	48 534 539	11 139 790	11 287 102
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,3736	4,3000

2. INFORMACJE O SPÓŁCE.

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.

Adres siedziby Spółki mieści się przy ul. Wioślarskiej 8 w Warszawie (00-411).

3. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI.

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.

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

	Nota	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży		5 672 032	3 921 819	8 671 272	5 627 451
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		5 672 032	3 921 819	8 671 272	5 627 451
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		0	0	0	0
Koszty sprzedanych produktów i usług		1 399 342	726 773	3 627 959	3 523 296
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług		1 399 342	726 773	3 627 959	3 523 296
Wartość sprzedanych towarów i materiałów					
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		4 272 689	3 195 046	5 043 313	2 104 155
Koszt sprzedaży		0	0	0	0
Koszt ogólnego zarządu		2 505 309	878 868	1 977 164	712 903
Zysk (strata) ze sprzedaży		1 767 381	2 316 178	3 066 149	1 391 252
Pozostałe przychody operacyjne		1 715 041	1 274 040	5 829 222	372 686
Pozostałe koszty operacyjne		1 607 255	1 230 181	122 746	23 252
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		1 875 166	2 360 038	8 772 625	1 740 686

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

Przychody finansowe		2 495 951	741 518	2 386 954	801 318
Koszty finansowe		2 007 311	564 725	2 206 720	741 889
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		2 363 806	2 536 831	8 952 860	1 800 115
Podatek dochodowy		529 175	408 577	1 623 573	302 944
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		1 834 631	2 128 254	7 329 286	1 497 171
Działalność zaniechana					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0	0	0	0
Zysk (strata) netto		1 834 631	2 128 254	7 329 286	1 497 171
Pozostałe całkowite dochody					
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu		0	0	0	0
Całkowite dochody		1 834 631	2 128 254	7 329 286	1 497 171

5. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.

AKTYWA	Nota	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Aktywa trwałe					
Wartości niematerialne		31 409	13 051	17 748	20 096
Rzeczowe aktywa trwałe	8.5	2 660 751	2 830 974	1 975 246	1 515 753
Należności	8.14	56 392	45 404	49 874	1 247 128
Nieruchomości inwestycyjne	8.6	9 756 095	7 968 230	7 637 672	7 369 029
Pożyczki	8.8	0	0	0	15 472 901
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	8.13	8 603 500	8 603 500	4 603 500	4 603 500
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0	0	162 153
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8.15	861 733	992 418	971 921	128 836
Aktywa trwałe		21 969 881	20 453 577	15 255 961	30 519 395
Aktywa obrotowe					
Zapasy	8.7	2 571 937	4 603 092	2 395 774	4 205 941
Aktywa z tytułu umowy	8.12	1 114 741	326 022	1 012 346	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8.14	17 267 465	14 824 905	18 019 852	15 940 504
Pożyczki	8.8	47 592 966	46 238 432	49 538 287	38 515 021
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	8.13	57 600	70 200	278 550	382 500
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		9 370	11 003	29 829	6 823
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		857 507	3 042 471	2 133 703	6 081 391
Aktywa obrotowe		69 471 586	69 116 126	73 408 340	65 132 180
Aktywa razem		91 441 467	89 569 703	88 664 301	95 651 575
PASYWA	Nota	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Kapitał własny					
Kapitał podstawowy		1 560 750	1 560 750	1 560 750	1 560 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		30 071 724	30 071 724	30 071 724	30 071 724

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

Akcje własne		(165 500)	(165 500)	(71 000)	(71 000)
Pozostałe kapitały		13 229 992	13 229 992	10 062 700	10 062 700
Zyski zatrzymane:		4 024 020	1 895 766	6 910 365	9 518 675
- zysk (strata) z lat ubiegłych		2 189 389	2 189 389	2 189 389	2 189 389
- zysk (strata) netto		1 834 631	(293 623)	4 720 976	7 329 286
Kapitał własny		48 720 986	46 592 732	48 534 539	51 142 849
Zobowiązania					
Zobowiązania długoterminowe					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	8.9	0	0	0	19 963 830
Leasing finansowy		1 465 077	1 537 060	709 671	656 377
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		77 851	77 851	77 851	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8.15	2 656 214	2 378 322	2 237 227	1 881 309
Zobowiązania długoterminowe		4 199 142	3 993 233	3 024 749	22 501 515
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8.14	15 433 066	15 966 927	14 117 131	13 962 790
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0	0	19 488
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	8.9	21 889 414	21 805 301	21 930 999	7 068 862
Leasing finansowy	8.14	456 809	454 978	186 090	163 134
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		18 351	38	69 813	67
Zobowiązania z tytułu umów	8.12	19 271	46 508	37 346	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe		704 427	709 985	763 634	792 870
Zobowiązania krótkoterminowe		38 521 339	38 983 738	37 105 012	22 007 210
Zobowiązania razem		42 720 481	42 976 970	40 129 761	44 508 726
Pasywa razem		91 441 467	89 569 703	88 664 301	95 651 575

6. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk (strata) brutto	2 363 806	2 536 831	8 952 860	1 800 115
Korekty:				
Amortyzacja	500 623	174 229	216 557	71 936
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych	15 156	25 626	0	0
(Zysk)/strata z aktywów /zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej	(4 109)	12 600	(90 900)	42 300
Koszty odsetek	1 457 543	482 388	1 957 333	655 187
Przychody z odsetek i dywidend	(2 144 354)	(754 534)	(2 295 433)	(843 618)
Wycena wartości godziwej nieruchomości	0	0	(5 377 471)	0

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

Korekty razem	(175 141)	(59 691)	(5 589 915)	(74 194)
Zmiana stanu zapasów	(1 846 163)	361 155	3 388 291	499 626
Zmiana stanu należności	(2 254 131)	(2 453 547)	27 260 253	2 344 342
Zmiana stanu zobowiązań	470 343	1 038 137	(1 872 905)	(255 863)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(6 337)	(766 965)	(1 201 071)	(89 929)
Zmiany w kapitale obrotowym	(3 636 289)	(1 821 221)	27 574 568	2 498 177
Podatek dochodowy	0	0	(464)	(464)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 447 624)	655 919	30 937 048	4 223 634
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(33 310)	(22 365)	(649 925)	(618 422)
Wydatki w nieruchomości inwestycyjne	(297 393)	(117 865)	0	0
Inne wydatki inwestycyjne	(14 640 088)	(10 844 762)	(24 105 330)	(1 550 000)
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	(200 000)	0	(2 500)	0
Splacone pożyczki	18 729 762	10 244 762	1 283 441	1 000 000
Zbycie aktywów finansowych	225 059	0	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 784 030	(740 230)	(23 474 314)	(1 168 422)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wyplacone dywidendy	(1 553 684)	(1 553 684)	0	0
Nabycie akcji własnych	(94 500)	0	(71 000)	(71 000)
Kredyty i pożyczki	(300 000)	0	0	0
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(373 089)	(117 143)	(119 327)	(35 133)
Odsetki zapłacone	(1 291 329)	(429 827)	(2 034 016)	(801 319)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(3 612 602)	(2 100 654)	(2 224 343)	(907 451)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 276 196)	(2 184 964)	5 238 391	2 147 760
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	2 133 703	3 042 471	843 000	3 933 631
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	857 507	857 507	6 081 391	6 081 391

7. 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 01.01.2019	1 560 750	(71 000)	30 071 724	10 062 700	6 910 365	48 534 539
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2019 roku do 30.09.2019						
Nabycie akcji własnych		(94 500)				(94 500)
Przyznana dywidenda					(1 553 684)	
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy				3 167 292	(3 167 292)	0
Razem transakcje z właścicielami	0	(94 500)	0	3 167 292	(4 720 976)	(1 648 184)
Zysk netto za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019 roku					1 834 631	1 834 631
Razem całkowite dochody	0		0	0	1 834 631	1 834 631
Saldo na dzień 30.09.2019	1 560 750	(165 500)	30 071 724	13 229 992	4 024 020	48 720 986

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2019	1 560 750	(71 000)	30 071 724	10 062 700	6 910 365	48 534 539
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2019 roku do 30.06.2019						
Nabycie akcji własnych		(94 500)				(94 500)
Przyznana dywidenda					(1 553 684)	
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy				3 167 292	(3 167 292)	0
Razem transakcje z właścicielami	0	(94 500)	0	3 167 292	(4 720 976)	(1 648 184)
Zysk netto za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019 roku					(293 623)	(293 623)
Razem całkowite dochody	0		0	0	(293 623)	(293 623)
Saldo na dzień 30.06.2019	1 560 750	(165 500)	30 071 724	13 229 992	1 895 766	46 592 732

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2018	1 060 750	0	9 538 799	26 871 517	6 413 497	43 884 563
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku						
Emisja akcji	500 000		20 532 925	(21 032 925)		0
Nabycie akcji własnych		(71 000)				(71 000)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowany				4 224 108	(4 224 108)	0
Razem transakcje z właścicielami	500 000	(71 000)	20 532 925	(16 808 817)	(4 224 108)	(71 000)
Strata netto za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku					4 720 976	4 720 976
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	4 720 976	4 720 976
Saldo na dzień 31.12.2018	1 560 750	(71 000)	30 071 724	10 062 700	6 910 365	48 534 539

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2018	1 060 750	0	9 538 799	26 871 517	6 413 497	43 884 563
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2018 roku do 30.09.2018 roku						
Emisja akcji	500 000	0	20 532 925	(21 032 925)		0
Nabycie akcji własnych		(71 000)				(71 000)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowany				4 224 108	(4 224 108)	0
Razem transakcje z właścicielami	500 000	(71 000)	20 532 925	(16 808 817)	(4 224 108)	(71 000)
Strata netto za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018 roku					7 329 286	7 329 286
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	7 329 286	7 329 286
Saldo na dzień 30.09.2018	1 560 750	(71 000)	30 071 724	10 062 700	9 518 675	51 142 849

8. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

8.1. ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH.

Do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, poza opisanymi poniżej, zastosowano zasady rachunkowości w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za 2018 rok.

8.1.1. MSSF 16 Leasing

Z dniem 1 stycznia 2019 roku Spółka wdrożyła MSSF 16. Spółka podjęła decyzję o zastosowaniu MSSF 16 bez przekształcania danych porównywalnych, w związku z czym poprzednie prezentowane okresy nie różnią się w stosunku do zasad zastosowanych w 2019 roku.

Opis zastosowania MSSF 16 znajduje w nocie 5.1.1 działu I niniejszego sprawozdania. W wyniku przeprowadzonej analizy Spółka rozpoznała następujące prawa do użytkowania aktywów z dniem 1 stycznia 2019 roku według podziału na bazowe składniki aktywów:

	01.01.2019
Rzeczowe aktywa trwałe	1 006 902
Nieruchomości inwestycyjne	163 922
Razem aktywa	1 170 824

W związku z powyższym zostało rozpoznane zobowiązanie z tytułu leasingu w poniższych wartościach w podziale na długie i krótkoterminowe zobowiązanie leasingowe:

	01.01.2019
Leasing długoterminowy	889 502
Leasing krótkoterminowy	281 322
Razem zobowiązania	1 170 824

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

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

Sporządzanie sprawozdania w układzie kalkulacyjnym w transparentny sposób przedstawia wynik z działalności Spółki. Rodzaj prowadzonej działalności Spółki opiera się na działalności na rynku nieruchomości i budowlanym. Układ kalkulacyjny

sprawozdania z wyniku w przejrzystszy sposób prezentuje podział pomiędzy wynikami ze sprzedaży nieruchomości i usług oraz kosztami ogólnymi Spółki niezbędnymi dla jej funkcjonowania. Koszty w układzie porównawczym dla okresów sprawozdawczych pokazane zostały w nocie 8.2.

8.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU.

	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Amortyzacja	500 623	174 229	216 557	71 936
Zużycie materiałów i energii	281 023	189 155	2 976 372	2 894 443
Usługi obce	1 709 274	733 376	1 312 002	824 694
Podatki i opłaty	63 197	20 568	71 955	57 221
Wynagrodzenia	913 747	337 036	728 992	311 507
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	224 188	78 431	127 953	33 856
Pozostałe koszty rodzajowe	212 601	72 844	171 292	42 541
Koszty według rodzaju razem	3 904 651	1 605 641	5 605 123	4 236 199

8.3. SEGMENTY OPERACYJNE.

Spółka nie wyodrębnia segmentów operacyjnych. Szczegółowy opis znajduje się w nocie 6.2 niniejszego sprawozdania finansowego.

8.4. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.

	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru				
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 553 388	1 552 934	1 539 234	1 558 071
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 553 388	1 552 934	1 539 234	1 558 071
Działalność kontynuowana				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 834 631	2 128 254	7 329 286	1 497 171
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,18	1,37	4,76	0,96
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,18	1,37	4,76	0,96
Działalność zaniechana				
	nie występuje	nie występuje	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana				
Zysk (strata) netto	1 834 631	2 128 254	7 329 286	1 497 171
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,18	1,37	4,76	0,96
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,18	1,37	4,76	0,96

8.5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.

	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Budynki i budowle	839 085	895 024	0	0
Urządzenia techniczne i maszyny	75 744	79 967	87 730	93 362
Środki transportu	1 193 725	1 282 253	1 291 753	972 631
Inne środki trwałe	412 822	434 355	79 333	41 833
Środki trwałe w budowie	0	0	248 363	0
Zaliczki na środki trwałe	139 375	139 375	268 067	407 927
Rzeczowe aktywa trwałe razem	2 660 751	2 830 974	1 975 246	1 515 753

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 9 miesięcy 2019 roku Spółka nie zawarła istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie 9 miesięcy 2019 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 września 2019 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2018 i 30.09.2018: 0 PLN).

8.6. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE.

Na pozycję nieruchomości inwestycyjnych na 30 września 2019 roku wchodzi nieruchomość położna w Tychach oraz lokal o charakterze inwestycyjnym położony w Warszawie przy ul. Książęcej. Wartość nieruchomości w Tychach uległa zmianie w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku w wyniku nowych nakładów i zastosowania standardu MSSF 16.

8.7. ZAPASY.

	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Półprodukty i produkcja w toku	1 921 937	3 953 092	1 745 774	3 555 941
Towary	650 000	650 000	650 000	650 000
Wartość bilansowa zapasów razem	2 571 937	4 603 092	2 395 774	4 205 941

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 30 września 2019 wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (30.09.2018: 0 PLN).

8.8. 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. Terminy spłat pożyczek przypadają w 2020 roku. Spółka nie udzieliła pożyczek walutowych. Poniżej podsumowanie istotnych warunków udzielonych pożyczek.

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.09.2019				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	1 368 455	8%	2020
Industrial Sp. z o.o.	PLN	333 125	7%	2020
Tower Project sp. z o.o.	PLN	6 249 840	6%	2020
Tower Project sp. z o.o.	PLN	845 716	0%	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	30 853 413	6%	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	220 717	3%	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	894 621	8%	2020
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	6%	2020
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	96 188	6%	2020
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	1 881 220	8%	2020
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	4 108 155	6%	2020
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	111 173	8%	2020
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	62 944	6%	2020
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	81 595	6%	2020
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	460 581	6%	2020
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2019		47 592 966		
Stan na 30.06.2019				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 633 329	8%	2020
Industrial Sp. z o.o.	PLN	328 714	7%	2020
Tower Project sp. z o.o.	PLN	3 160 497	6%	2020
Tower Project sp. z o.o.	PLN	845 716	0%	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	25 585 253	6%	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	219 205	3%	2020
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	894 621	8%	2020
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	25 223	6%	2020
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	94 937	6%	2020
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	1 856 078	8%	2020
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	4 049 476	6%	2020
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	109 914	8%	2020

Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	62 080	6%	2020
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	919 159	6%	2020
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	454 230	6%	2020
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2019		46 238 432		
Stan na 31.12.2018				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 369 177	8%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	320 036	7%	2019
Tower Project sp. z o.o.	PLN	3 053 593	6%	2019
Tower Project sp. z o.o.	PLN	845 716	0%	2019
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	29 086 128	6%	2019
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	216 230	3%	2019
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	1 391 201	8%	2019
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	35 062	6%	2019
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	92 476	6%	2019
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	1 806 612	8%	2019
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	3 934 033	6%	2019
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	291 245	8%	2019
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	60 378	6%	2019
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	545 472	6%	2019
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	490 928	6%	2019
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2018		49 538 287		
Stan na 30.09.2018				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 816 557	8%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	315 625	7%	2019
Tower Project sp. z o.o.	PLN	2 304 580	6%	2019
Tower Project sp. z o.o.	PLN	845 716	0%	2019
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	30 039 709	6%	2019
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	0	3%	2019
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	7 656 344	8%	2019
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	34 910	6%	2019
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	91 225	6%	2019
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	1 805 377	8%	2019
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	1 013 228	6%	2019
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	286 003	8%	2019
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	59 513	6%	2019
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	1 235 313	6%	2019
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	483 820	6%	2019
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2018		53 987 922		

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

	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018
<i>Wartość brutto</i>				
Saldo na początek okresu	49 538 287	46 238 432	28 870 600	52 594 304
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	14 640 088	10 844 762	24 105 330	1 550 000
Splata	(18 729 762)	(10 244 762)	(1 283 441)	(1 000 000)
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	2 144 354	754 534	2 295 433	843 618
Wartość brutto na koniec okresu	47 592 966	47 592 966	53 987 922	53 987 922
<i>Strata kredytowa</i>				
Saldo na początek okresu	0	0	0	0
Strata kredytowa na koniec okresu	0	0	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	47 592 966	47 592 966	53 987 922	53 987 922

8.9. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.

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

	30.09.2019		30.06.2019	
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Pożyczki	1 780 816	0	1 749 884	0
Inne instrumenty dłużne	20 108 598	0	20 055 418	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	21 889 414	0	21 805 301	0

	31.12.2018		30.09.2018	
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Pożyczki	1 981 711	0	1 944 487	0
Inne instrumenty dłużne	19 949 288	0	5 124 374	19 963 830
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	21 930 999	0	7 068 861	19 963 830

8.9.1. 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 kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego

kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość księgowa kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych odpowiada ich wartości godziwej.

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

	Stan na 30.09.2019 roku		
	Pożyczka	Obligacje	Razem
Waluta	PLN	PLN	
Oprocentowanie	8,32%	8,32%	
Termin wymagalności	2019	2019	
Wartość bilansowa w PLN	1 780 816	20 108 598	21 889 414
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 780 816	20 108 598	21 889 414
Zobowiązanie długoterminowe	0	0	0

	Stan na 30.06.2019 roku		
	Pożyczka	Obligacje	Razem
Waluta	PLN	PLN	
Oprocentowanie	8,32%	8,32%	
Termin wymagalności	2019	2019	
Wartość bilansowa w PLN	1 749 884	20 055 418	21 805 301
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 749 884	20 055 418	21 805 301
Zobowiązanie długoterminowe	0	0	0

	Stan na 31.12.2018 roku		
	Pożyczka	Obligacje	Razem
Waluta	PLN	PLN	
Oprocentowanie	8,32%	8,32%	
Termin wymagalności	2019	2019	
Wartość bilansowa w PLN	1 981 711	19 949 288	21 930 999
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 981 711	19 949 288	21 930 999
Zobowiązanie długoterminowe	0	0	0

	Stan na 30.09.2018 roku			
	Pożyczka	Obligacje	Obligacje	Razem
Waluta	PLN	PLN	PLN	
Oprocentowanie	8,32%	8,32%	15,00%	
Termin wymagalności	2019	2019	2019	
Wartość bilansowa w PLN	1 944 487	20 180 314	4 907 890	27 032 691
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 944 487	216 484	4 907 890	7 068 861
Zobowiązanie długoterminowe	0	19 963 830	0	19 963 830

Spółka posiada jedną pożyczkę oprocentowaną na bazie zmiennej stopy procentowej w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na dzień 30 września 2019 roku kształtowała się na poziomie 1,72%.

8.9.2. Papiery dłużne.

W okresie 9 miesięcy kończących się 30 września 2019 roku Spółka nie dokonała emisji papierów dłużnych.

Na dzień 30 września 2019 roku Spółka posiada, wyemitowane w poprzednim roku obrotowym obligacje o następujących parametrach:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii A emitowane przez Tower Investments Spółka Akcyjna 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: 21 listopada 2019 r.
- Oprocentowanie: WIBOR 3M +marża

8.10. ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ.

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

Obligacje serii A

- zastaw rejestrowy na 689.171 akcjach na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 689.171 PLN, stanowiących 44,2% kapitału podstawowego Spółki,
- udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 30.000.000 PLN,
- przeniesienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wobec Tower Project sp. z o.o. o zwrot pożyczki.

Leasing finansowy

Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego dotyczących samochodów zabezpieczone zostały weksłami.

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2019 roku Spółka dokonywała spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych bez opóźnień.

8.11. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe związane z umowami zostały opisane w notach 8.9.2 i 8.10.

8.12. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY.

Zaprezentowane w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa z tytułu umowy dotyczą zawartej w 2018 roku umowy o usługę budowlaną.

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

	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Aktywa z tytułu umowy brutto	1 114 741	326 022	1 012 346	0
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy	0	0	0	0
Aktywa z tytułu umowy	1 114 741	326 022	1 012 346	0
Zobowiązania z tytułu umowy	19 271	46 508	37 346	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.

8.13. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE.

W ramach aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa krótkoterminowe			
	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Akcje spółek notowanych	57 600	70 200	278 550	382 500
Aktywa finansowe	57 600	70 200	278 550	382 500

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

8.14. INSTRUMENTY FINANSOWE.

8.14.1. Aktywa finansowe.

Według standardu MSSF9 aktywa finansowe zostały podzielone na 4 kategorie, których rozróżnienia dokonuje się w zależności od zastosowanego modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami.

Poniżej przedstawiono podział aktywów finansowych na poszczególne kategorie. 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
AFWGW	aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
IF	instrumenty finansowe zabezpieczające

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
	AFZK	AFWGW	Poza MSSF9	Razem
Stan na 30 września 2019 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	56 392	0	0	56 392
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	7 468 081	0	9 799 384	17 267 465
Pożyczki	47 592 966	0	0	47 592 966
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	57 600	0	57 600
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	857 507	0	0	857 507

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
	AFZK	AFWGW	Poza MSSF9	Razem
Stan na 30 czerwca 2019 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	45 404	0	0	45 404
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	4 365 455	0	10 459 450	14 824 905
Pożyczki	46 238 432	0	0	46 238 432
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	70 200	0	70 200
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 042 471	0	0	3 042 471

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
	AFZK	AFWGW	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31 grudnia 2018 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	49 874	0	0	49 874
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	4 603 500	4 603 500
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	6 689 961	0	11 329 890	18 019 852
Pożyczki	49 538 287	0	0	49 538 287
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	278 550	0	278 550
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 133 703	0	0	2 133 703

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
	AFZK	AFWGW	Poza MSSF9	Razem
Stan na 30 września 2018 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	16 720 028	0	0	16 720 028
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	4 603 500	4 603 500
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	8 913 943	0	7 026 561	15 940 504
Pożyczki	38 515 021	0	0	38 515 021
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	382 500	0	382 500
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 081 391	0	0	6 081 391

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

8.14.2. 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 30 września 2019 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Leasing finansowy	0	0	1 465 077	1 465 077
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	14 966 958	466 108	15 433 066
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	21 889 414	0	21 889 414
Leasing finansowy	0	0	456 809	456 809

	Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9			
	ZFWGWF	ZFZK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 30 czerwca 2019 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Leasing finansowy	0	0	1 537 060	1 537 060
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	15 925 585	41 342	15 966 927
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	21 805 301	0	21 805 301
Leasing finansowy	0	0	454 978	454 978

	Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9			
	ZFWGWF	ZFZK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 31 grudnia 2018 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Leasing finansowy	0	0	709 671	709 671
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	13 887 780	229 351	14 117 131
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	21 930 999	0	21 930 999
Leasing finansowy	0	0	186 090	186 090

	Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9			
	ZFWGWF	ZFK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 30 września 2018 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Leasing finansowy	0	0	656 377	656 377
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	13 880 724	82 066	13 962 790
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	7 068 862	0	7 068 862
Leasing finansowy	0	0	163 134	163 134

8.15. AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY.

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

	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	(1 265 306)	(1 265 306)	(148 852)	(148 852)
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>				
Wynik (+/-)	(529 175)	(120 598)	(1 116 455)	(1 603 621)
Podatek odroczone per saldo na koniec okresu, w tym:	(1 794 481)	(1 385 904)	(1 265 306)	(1 752 473)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	861 733	992 418	971 921	128 836
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 656 214	2 378 322	2 237 227	1 881 309

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 30.09.2019			
<i>Aktywa:</i>			
Należności z tytułu dostaw i usług	28 225	0	28 225
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	112 161	(62 805)	49 356
Inne	220	(220)	0
<i>Pasywa:</i>			
Odsetki od pożyczek i obligacji	73 583	18 936	92 519
Na stratę podatkową	491 520	(22 016)	469 504
Kontrakty budowlane	224 735	(19 569)	205 166
Pozostałe rezerwy	41 477	(24 514)	16 963
Razem	971 921	(110 188)	861 733

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 30.09.2019			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwale w leasingu	21 175	(7 217)	13 958
Odsetki od pożyczek udzielonych	976 590	406 748	1 383 339
Kontrakty budowlane	192 345	19 456	211 801
Wycena nieruchomości	1 047 116	0	1 047 116
Razem	2 237 227	418 988	2 656 214

8.16. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.

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

W nocie 6.28 zostały pokazane transakcje wypłaty wynagrodzeń dla członków Zarządu, Komitetu Audytu i Rady Nadzorczej Spółki wraz transakcjami zawartymi ze spółkami stanowiącymi jednoosobową działalność wyżej wymienionych członków. Spółka dokonuje transakcji zakupu i sprzedaży nieruchomości, świadczy usługi z zakresu podstawowej działalności, ponosi koszt najmu, udziela pożyczek oraz zaciąga pożyczki.

Poniższe tabele przedstawiają stan należności i zobowiązań Spółki wobec podmiotów powiązanych na dzień 30 września 2019 roku oraz koszty i przychody osiągnięte w okresie 9 miesięcy od 1 stycznia do 30 września 2019 roku.

W prezentowanych okresach nie miały miejsca transakcje na warunkach innych niż rynkowe. Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ujęto z tego tytułu w wyniku żadnych kosztów.

	Należności	Zobowiązania
Tower Investments sp. z o.o.	2 893 427	5 007 079
Tower Jasło sp. z o.o.	3 838	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	247 181	0
Shopin 2 sp. z o.o.	19 483	0
Tower Project sp. z o.o.	408 114	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	5 002 952	7 593 089
Tower Świebodzice sp. z o.o.	4 188	0
Gatid Investments sp. z o.o.	40 650	50 000
Floryda 1 sp. z o.o.	299 384	17 750
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	27 363	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk	23 095	0
Elberta Investments S.A.	3 838	0
Industrial sp. z o.o.	0	700 000
Strict Minds sp. z o.o.	0	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	2 870 103	0
Suma	11 843 616	13 367 918

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Tower Investments sp. z o.o.	31 968 751	0
Tower Jasło sp. z o.o.	96 188	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	25 223	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	460 581	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	174 117	0
Tower Project sp. z o.o.	7 095 557	0
Shopin 2 sp. z o.o.	5 989 375	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	1 450 050	1 780 816
Industrial sp. z o.o.	333 125	0
Suma	47 592 966	1 780 816

	Przychody ogółem	Odsetki od udzielonych pożyczek	Koszty, w tym aktywowane	Koszty odsetek od pożyczek
Tower Investments sp. z o.o.	2 010 060	1 221 124	0	0
Tower Jasło sp. z o.o.	2 160	3 712	0	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	8 640	161	0	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	10 800	19 654	0	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	2 160	12 494	0	0
Tower Project sp. z o.o.	24 330	196 247	6 000	0
Shopin 2 sp. z o.o.	7 560	248 729	0	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	2 003 957	430 163	0	99 105
Gatid Investments sp. z o.o.	1 920	0	0	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	18 777	0	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	29 509	0	150 000	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	19 766	0	0	0
Industrial sp. z o.o.	0	13 089	0	0
Elberta Investments S.A.	3 120	0	0	0
Suma	4 142 758	2 145 373	156 000	99 105

8.17. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.

Istotne wydarzenia po dniu sprawozdawczym zostały opisane w nocie 6.38 niniejszego sprawozdania.

DZIAŁ III

1. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

Niniejszy raport kwartalny został podpisany i zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Tower Investments S.A. w dniu 12 listopada 2019 roku.

2. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

Zarząd Spółki Dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę Kapitałową Tower Investments S.A. zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki Dominującej i Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy.

Prezes Zarządu – Bartosz Kazimierczuk