



TOWER INVESTMENTS

GRUPA KAPITAŁOWA

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

ROCZNY SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA 2020 ROKU DO 31 GRUDNIA 2020 ROKU

WARSZAWA 19 KWIETNIA 2021 ROKU

Spis treści

1.	WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.	4
2.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.	5
3.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	7
4.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.	9
5.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.	10
6.	INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.	12
7.	CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY.....	14
8.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	15
9.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	17
10.	ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO	18
11.	PODSTAWOWE POZYCJE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z WYNIKU, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZELICZENIU NA EURO.	18
12.	ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	19
13.	ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI.....	44
14.	ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ	46
15.	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.....	50
16.	SEGMENTY OPERACYJNE	50
17.	PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.	51
18.	NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.	52
19.	PRZYCHODY I KOSZTY	53
20.	PRZEJĘCIA ORAZ UTRATA KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI.....	57
21.	WARTOŚĆ FIRMY	58
22.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE	58
23.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	59
24.	LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA.....	61
25.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE.....	62
26.	ZAPASY	62
27.	INSTRUMENTY FINANSOWE	63
28.	AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY	67

29.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	68
30.	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	70
31.	POŻYCZKI UDZIELONE.	70
32.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	72
33.	AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	72
34.	KAPITAŁY WŁASNE.....	72
35.	PROGRAMY PŁATNOŚCI AKCJAMI	73
36.	DYWIDENDY	73
37.	UDZIAŁY NIE DAJĄCE KONTROLI	74
38.	ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	74
39.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	74
40.	KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.....	75
41.	ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ	77
42.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	79
43.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE, REZERWY, AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY.....	79
44.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	81
45.	RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH I SYTUACJI ZWIĄZANEJ Z PANDEMIĄ KORONAWIRUSA SARS-COV-2/COVID-19.....	83
46.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	88
47.	INFORMACJA DOTYCZĄCA SYTUACJI ZWIĄZANEJ Z KORONAWIRUSEM SARS-COV-2/COVID-19	89
48.	ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM	89
49.	POZOSTAŁE INFORMACJE	90

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

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	19 389 176	38 958 659	4 333 551	9 056 362
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(5 420 400)	8 616 668	(1 211 479)	2 003 038
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(7 324 221)	6 723 945	(1 636 990)	1 563 054
Zysk (strata) netto przypadająca akcjonariuszom podmiotu dominującego	(7 324 887)	5 320 186	(1 637 139)	1 236 735
Zysk na akcję (PLN)	(4,73)	3,43	(1,06)	0,80
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(4,73)	3,43	(1,06)	0,80
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4742	4,3018
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 491 936)	4 794 961	(556 957)	1 114 641
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(858 109)	(6 996 612)	(191 790)	(1 626 438)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 836 676)	(4 501 094)	(634 007)	(1 046 328)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(6 186 721)	(6 702 744)	(1 382 755)	(1 558 125)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4742	4,3018
	2020.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2019.12.31
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	115 640 416	110 980 965	25 058 597	26 061 046
Zobowiązania długoterminowe	29 173 116	33 598 327	6 321 642	7 889 709
Zobowiązania krótkoterminowe	28 106 405	11 700 465	6 090 493	2 747 556
Kapitał własny	58 360 895	65 682 173	12 646 462	15 423 781
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6148	4,2585

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

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	19 389 176	38 958 659
Koszty sprzedanych produktów i usług	17 164 842	32 864 217
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 224 334	6 094 442
Koszt sprzedaży	56 648	0
Koszt ogólnego zarządu	4 633 961	3 717 337
Zysk (strata) ze sprzedaży	(2 466 275)	2 377 105
Pozostałe przychody operacyjne	1 285 875	6 656 610
Pozostałe koszty operacyjne	4 240 000	417 047
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(5 420 400)	8 616 668
Przychody finansowe w tym, - zysk na okazjnym nabyciu	804 309 0	875 389 0
Koszty finansowe	2 708 130	2 867 028
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych	0	98 916
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(7 324 221)	6 723 945
Podatek dochodowy	41 798	1 403 759
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(7 366 019)	5 320 186
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	(7 366 019)	5 320 186
Zysk (strata) netto przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(7 324 887)	5 320 186
- podmiotom niekontrolującym	(41 132)	0
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	0	0
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	0	0
Inne całkowite dochody	0	0
Zysk (Strata) Netto	(7 366 019)	5 320 186
Całkowite dochody	(7 366 019)	5 320 186
Całkowite dochody przypadające		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(7 324 887)	5 320 186
- podmiotom niekontrolującym	(41 132)	0

Zysk (strata) na akcję (PLN)

Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(4,73)	3,43
- z działalności kontynuowanej	(4,73)	3,43
- z działalności zaniechanej	0,00	0,00
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(4,73)	3,43
- z działalności kontynuowanej	(4,73)	3,43
- z działalności zaniechanej	0,00	0,00

3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.

AKTYWA	31.12.2020	31.12.2019
Wartość firmy	16 586 901	16 586 901
Wartości niematerialne	19 667	9 144
Rzeczowe aktywa trwałe	3 477 922	3 343 500
Nieruchomości inwestycyjne	33 888 699	33 158 761
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 075 325	1 409 957
Inne długoterminowe aktywa finansowe	250	410 293
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 774 267	1 975 376
Aktywa trwałe	57 823 031	56 893 932
Zapasy	31 197 823	19 492 580
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19 951 697	22 183 564
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	72 407	0
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 119 640	1 748 350
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 475 818	10 662 539
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	57 817 385	54 087 033
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa obrotowe	57 817 385	54 087 033
Aktywa razem	115 640 416	110 980 965

PASywa	31.12.2020	31.12.2019
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750
Akcje własne	(269 706)	(269 706)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724
Pozostałe kapitały	17 596 866	15 460 245
Zyski zatrzymane w tym,	9 382 392	18 859 160
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	(7 324 887)	5 320 186
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	58 342 026	65 682 173
Udziały nie dające kontroli	18 869	0
Kapitał własny	58 360 895	65 682 173
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe zobowiązania finansowe	20 824 483	25 709 886
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania długoterminowe	413 752	787 370
Rezerwy długoterminowe	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 934 881	7 101 071
Zobowiązania długoterminowe	29 173 116	33 598 327
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	18 746 273	10 366 550
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	27 727	27 727
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	9 144 270	1 121 666
Rezerwy bieżące	188 135	184 522
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	28 106 405	11 700 465
Zobowiązania zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	28 106 405	11 700 465
Zobowiązania razem	57 279 521	45 298 792
Pasywa razem	115 640 416	110 980 965

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	(7 324 221)	6 723 945
Korekty:		
Amortyzacja	826 334	724 440
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	603 510	318 433
Przychody i koszty odsetek	1 837 916	2 012 702
Udział w zyskach/stratach jednostek stowarzyszonych (Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	0 61 330	(98 916) (7 837)
Wycena wartości godziwej nieruchomości i aktywów finansowych	226 151	(6 726 780)
Odpis aktualizujący (odwrócenie odpisu) z tytułu utraty wartości	1 365 296	(50 000)
Zmiana stanu zapasów	(11 705 243)	3 581 777
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	4 779 945	(10 147 127)
Zmiana stanu należności pozostałych	(3 836 056)	3 549 328
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	2 601 871	209 907
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	5 313 120	4 637 523
Zmiana stanu rezerw	3 613	58 811
Inne korekty	2 761 377	5 747
Korekty razem	4 839 164	(1 931 992)
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	(2 485 057)	4 791 953
Podatek dochodowy	(6 879)	3 008
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 491 936)	4 794 961
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	620 569	210 248
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(266 173)	(1 053 433)
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(20 000)	(790)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	110 006	225 000
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	(316 425)	(205 202)
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	(866 086)	(5 596 808)
Splata odsetek	0	4 374
Pożyczki spłacone	0	50 000
Pożyczki udzielone	(120 000)	(630 000)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(858 109)	(6 996 611)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Nabycie akcji własnych	0	(198 706)
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Kredyty i pożyczki	0	0
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	(1 553 684)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0
Splaty kredytów i pożyczek	(105 407)	(251 566)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(925 727)	(519 788)
Odsetki zapłacone	(1 805 542)	(1 977 350)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 836 676)	(4 501 094)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	(6 186 721)	(6 702 744)
Skutki zmian kursów wymiany	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(6 186 721)	(6 702 744)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	10 662 539	17 365 283
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	4 475 818	10 662 539

5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 460 245	18 859 160	65 682 173	0	65 682 173
Zmiana struktury grupy kapitałowej							60 001	60 001
Emisja akcji								
Zakup akcji własnych								
Przyznana dywidenda								
Inne zmiany				2 136 621	(2 151 881)	(15 260)		(15 260)
Zysk netto za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku					(7 324 887)	(7 324 887)	(41 132)	(7 366 019)
Inne całkowite dochody								
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(7 324 887)	(7 324 887)	(41 132)	(7 366 019)
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku	0	0	0	2 136 621	(9 476 768)	(7 340 147)	18 869	(7 321 278)
Saldo na dzień 31.12.2020 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	17 596 866	9 382 392	58 342 026	18 869	58 360 895

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	1 560 750	(71 000)	30 071 724	12 292 782	18 260 121	62 114 377	0	62 114 377
Emisja akcji								
Zakup akcji własnych		(198 706)				(198 706)		(198 706)
Przyznana dywidenda					(1 553 684)	(1 553 684)		(1 553 684)
Zmiana struktury grupy kapitałowej								
Inne zmiany				3 167 463	(3 167 463)			
Zysk netto za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku					5 320 186	5 320 186		5 320 186
Inne całkowite dochody								
Razem całkowite dochody					5 320 186	5 320 186		5 320 186
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku		(198 706)		3 167 463	599 039	3 567 796		3 567 796
Saldo na dzień 31.12.2019 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	15 460 245	18 859 160	65 682 173	0	65 682 173

6. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

6.1. Informacje wymagające oznakowania.

Nazwa jednostki dominującej: Tower Investments

Forma prawna: Spółka Akcyjna

Adres: ul. Wioślarska 8, 00 411 Warszawa

Państwo: Polska

Siedziba: ul. Wioślarska 8, 00-411 Warszawa

Opis charakteru oraz zakresu podstawowej działalności:

- a. (PKD 68.10.Z) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- b. (PKD 41.10.Z) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- c. (PKD 41.20.Z) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- d. (PKD 43.39.Z) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- e. (PKD 64.19.Z) Pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- f. (PKD 68) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- g. (PKD 64.92.Z) Pozostałe formy udzielania kredytów,
- h. (PKD 66.19.Z) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- i. (PKD 70.10.Z) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- j. (PKD 71.11.Z) Działalność w zakresie architektury.
- k. (PKD 77.11.Z) Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,
- l. (PKD 77.39.Z) wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń i dóbr materialnych.

Wyjaśnienie zmian w nazwie jednostki sprawozdawczej: W 2020 roku nie było zmian w nazwie Spółki Dominującej

Nazwa jednostki sprawozdawczej: Tower Investments S.A.

Nazwa jednostki dominującej najwyższego szczebla: Tower Investments S.A.

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności: ul. Wioślarska 8, 00-411 Warszawa

6.2. Informacje o spółce dominującej.

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. (dalej zwana "Grupą Kapitałową", "Grupą") jest Tower Investments Spółka Akcyjna (dalej zwana "Spółką Dominującą", "Spółką"). Spółka Tower Investments S.A. została utworzona Aktem Notarialnym REP A Nr 5396/2013 w dniu 2 października 2013 roku pod nazwą SPV 223 J14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka

komandytowo-akcyjna. Dnia 14 grudnia 2015 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o przekształceniu w spółkę Tower Investments S.A. Zmiana formy prawnej została zarejestrowana w KRS w dniu 18 lutego 2016 roku.

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

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

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

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki Dominującej jest:

- a. (PKD 68.10.Z) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- b. (PKD 41.10.Z) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- c. (PKD 41.20.Z) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- d. (PKD 43.39.Z) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- e. (PKD 64.19.Z) Pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- f. (PKD 68) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- g. (PKD 64.92.Z) Pozostałe formy udzielania kredytów,
- h. (PKD 66.19.Z) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- i. (PKD 70.10.Z) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- j. (PKD 71.11.Z) Działalność w zakresie architektury.
- k) (PKD 77.11.Z) Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,
- l) (PKD 77.39.Z) wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń i dóbr materialnych.

Spółka została utworzona na czas nieograniczony.

6.3. Organy Spółki Dominującej.

Zarząd.

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień 19 kwietnia 2021 roku:

- Bartosz Kazimierczuk – Prezes Zarządu

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

Rada Nadzorcza.

Rada Nadzorcza Spółki została powołana w wyniku uchwały przekształcającej podjętej w dniu 14 grudnia 2015 roku. W skład Rady Nadzorczej na dzień 19 kwietnia 2021 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

Komitet Audytu

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

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

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania z działalności nastąpiła zmiana w organizacji Komitetu Audytu.

W wyniku uchwały Komitetu Audytu z dnia 4 marca 2020 roku przewodniczącym Komitetu Audytu został Mariusz Trojak, a dotychczasowy przewodniczący Damian Jasica stał się członkiem Komitetu Audytu.

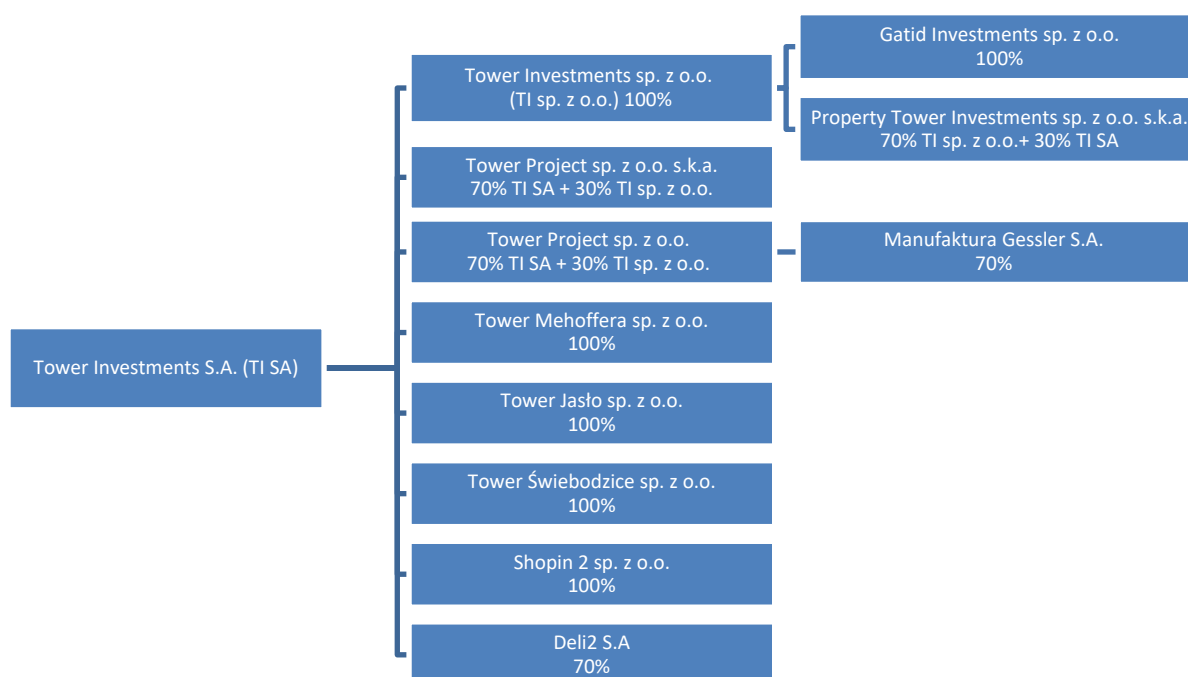
7. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Głównym przedmiotem działalności spółki Tower Investments S.A. 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. W ramach strategii rozwoju Grupa Kapitałowa postanowiła rozszerzyć i zdywersyfikować swoją działalność o produkcję spożywczą oraz handel w formacie tradycyjnym i poprzez e-delikatesy.

8. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

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



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

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

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

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

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

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.

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. Spółka została utworzona na potrzeby realizacji projektu Konstruktorska w Warszawie. Po zakończeniu tej inwestycji spółka została przeznaczona do prowadzenia innych projektów Grupy Kapitałowej.

9) **Tower Mehoffera sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 100% udziałów uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Do dnia 20 marca 2019 roku Spółka Dominująca 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.

10) **Deli2 S.A.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 70% akcji uprawniających do 70% głosów na zgromadzeniu wspólników. Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie sprzedaży detalicznej w poprzez prowadzenie e-delikatesów. Spółka została powołana we wrześniu 2020 roku jako element strategii dywersyfikacji działalności Grupy Kapitałowej.

11) **Manufaktura Gessler S.A.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Project sp. z o.o. posiada 70% akcji uprawniających do 70% głosów na zgromadzeniu wspólników. Przedmiotem działalności spółki jest zapewnienie rozwoju Grupy na rynku wyrobów cukierniczych oraz ich sprzedaż.

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

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

Nazwa spółki	Siedziba	Udział Grupy w kapitale	
		31.12.2020	31.12.2019
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%	100%
Deli2 S.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	70%	N/A
Manufaktura Gessler S.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	70%	N/A

W marcu 2021 roku, na potrzeby działalności deweloperskiej, zostały utworzone 2 nowe podmioty: Akal sp. z o.o. i Prostyra1 sp. z o.o.. Spółka Dominująca jest w posiadaniu 100% udziałów każdej z nich i sprawuje nad nimi kontrolę.

9. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku. Okresy porównawcze zaprezentowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu są w pełni porównywalne.

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

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

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

10. ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO

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

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

11. PODSTAWOWE POZYCJE 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 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	19 389 176	38 958 659	4 333 551	9 056 362
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(5 420 400)	8 616 668	(1 211 479)	2 003 038
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(7 324 221)	6 723 945	(1 636 990)	1 563 054
Zysk (strata) netto przypadająca akcjonariuszom podmiotu dominującego	(7 324 887)	5 320 186	(1 637 139)	1 236 735
Zysk na akcję (PLN)	(4,73)	3,43	(1,06)	0,80
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(4,73)	3,43	(1,06)	0,80
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4742	4,3018
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 491 936)	4 794 961	(556 957)	1 114 641
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(858 109)	(6 996 612)	(191 790)	(1 626 438)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 836 676)	(4 501 094)	(634 007)	(1 046 328)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(6 186 721)	(6 702 744)	(1 382 755)	(1 558 125)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4742	4,3018
	2020.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2019.12.31
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	115 640 416	110 980 965	25 058 597	26 061 046
Zobowiązania długoterminowe	29 173 116	33 598 327	6 321 642	7 889 709
Zobowiązania krótkoterminowe	28 106 405	11 700 465	6 090 493	2 747 556
Kapitał własny	58 360 895	65 682 173	12 646 462	15 423 781
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6148	4,2585

12. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Prezentacja sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z obowiązującymi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Grupa Kapitałowa prezentuje łącznie „Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”.

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

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

Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki Dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2020 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

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

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

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

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

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,

- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

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

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

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

Połączenia przedsięwzięć

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

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

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

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

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

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

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

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

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

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

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

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

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane początkowo w cenie nabycia, a następnie wyceniane z zastosowaniem metody praw własności. Na moment powstania znaczącego wpływu

ustalana jest wartość firmy jako różnica pomiędzy ceną nabycia inwestycji a wartością godziwą aktywów netto przypadających na inwestora. Wartość firmy ujmowana jest w wartości bilansowej inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.

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

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

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

Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Wartość firmy

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

Wartości niematerialne

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

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

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane, lecz corocznie są poddawane testom na utratę wartości. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa nie posiada wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

W spółkach Grupy nie są prowadzone prace rozwojowe ani badawcze.

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

Zasady klasyfikacji nieruchomości:

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

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

Poniżej Grupa przedstawia kryteria klasyfikacji do poszczególnych grup:

1. Nieruchomości zajmowane na własne potrzeby, bądź przeznaczone do dostosowania i późniejszego użytkowania jako nieruchomości zajmowane przez właściciela, nieruchomości zajmowane przez pracowników są klasyfikowane jako Rzeczowe Aktywa Trwałe w myśl przepisów MSR 16.
2. Nieruchomości nabyte wyłącznie w celu zbycia w bliskiej przyszłości lub w celu dostosowania i odsprzedaży, są klasyfikowane jako zapas, nawet jeśli spółka do momentu sprzedaży osiąga przychody z czynszów (np. parki handlowe), ponieważ handel nieruchomościami jest podstawową działalnością spółki. Dodatkowo w przypadku nieruchomości, co do których spółka osiąga istotne przychody z najmu - jeśli po upływie jednego roku od rozpoczęcia eksploatacji tej nieruchomości nie dojdzie do sprzedaży rzeczony nieruchomości, zarząd podejmuje uchwałę stwierdzającą, czy dalej będą podejmowane kroki prowadzące do sprzedaży. W przypadku braku takiej uchwały – nieruchomość zreklasyfikowana zostaje na nieruchomości inwestycyjne. W przypadku podjęcia wyżej wymienionej uchwały, w przypadku braku szans na sprzedaż nieruchomości po upływie 12 miesięcy od momentu podjęcia uchwały, nieruchomość zostaje przekwalifikowana do nieruchomości inwestycyjnych.
3. Nieruchomości, które są w trakcie budowy lub dostosowywania, a nad którymi prace prowadzone są na zlecenie osób trzecich i nie spełniają kryteriów umowy o usługę budowlaną są klasyfikowane jako zapas.

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

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

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

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

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Leasing

Umowy są klasyfikowane jako umowy leasingu zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej 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.

Umowy leasingu na mocy której następuje przeniesienie na Grupę zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w aktywach oraz zobowiązaniach na dzień rozpoczęcia okresu leasingu. Wartość aktywów oraz zobowiązań określana jest na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej przedmiotu leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych.

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

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu są amortyzowane według takich samych zasad jak stosowane do własnych aktywów Grupy. W sytuacji jednak, gdy brak jest wystarczającej pewności, że spółka Grupy Kapitałowej uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu wówczas dany

składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

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

W odniesieniu do pozostałych składników wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz zapasów w postaci nieruchomości, dokonywana jest ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakieś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

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

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

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

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

Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na

możliwość odwrócenia odpisów aktualizujących. Odwrócenie odpisu ujmowane jest w wyniku w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

Instrumenty finansowe

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

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

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

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

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

Aktywa i zobowiązania finansowe

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

Aktywa finansowe

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

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

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

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

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

3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik .

Są to wszystkie pozostałe aktywa finansowe.

4. Instrumenty finansowe zabezpieczające.

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

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

Zobowiązania finansowe

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

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

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

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

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

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

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

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

Stopnie wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

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

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

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

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

W celu oszacowania parametru niewykonania zobowiązania Grupa określiła przedziały przeterminowania:

Zaległe od 1 do 30 dni

Zaległe od 31 do 90 dni

Zaległe od 91 do 180 dni

Zaległe od 181 do 365 dni

Zaległe powyżej 365 dni

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

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

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

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

Spółka dopuszcza możliwość indywidualnego określania oczekiwanych strat kredytowych.

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

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

Zapasy

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

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

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

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

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

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

Kapitał własny

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

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

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

Pozostałe kapitały obejmują:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami oraz
- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
 - przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych do wartości godziwej (patrz podpunkt dotyczący rzeczowych aktywów trwałych),
 - wycenę aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (patrz podpunkt dotyczący instrumentów finansowych),
 - wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne (patrz podpunkt dotyczący rachunkowości zabezpieczeń).

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

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

Świadczenia pracownicze

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

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

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

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

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

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

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

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

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

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

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

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe

Grupa wykazuje w aktywach w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych, w tym przede wszystkim czynsze najmu i ubezpieczenia. Czynne rozliczenia międzyokresowe wykazywane są w ramach „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności”

W pozycji „Rozliczeń międzyokresowych” zawartej w pasywach prezentowane są przychody przyszłych okresów, w tym również środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie środków trwałych, które rozliczane są zgodnie z MSR 20 „Dotacje rządowe”. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów wykazywane są w ramach „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań”.

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

otrzymana na pokrycie kosztów, w części, która z dużym prawdopodobieństwem będzie podlegać zwrotowi nie ulega ujęciu jako przychód i zostaje zaprezentowana jako zobowiązanie finansowe.

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

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

Przychody ze sprzedaży

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

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

Identyfikacja umowy z klientem.

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia.

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

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

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

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

Usługi świadczone przez Grupę obejmują najem nieruchomości oraz kontrakty budowlane.

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

Ustalenie ceny transakcyjnej.

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które zgodnie z oczekiwaniem Grupy będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem obejmuje kwoty stałe.

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia.

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

Przy sprzedaży towarów i produktów ceną transakcyjną jest wartość sprzedaży zawarta w umowie z klientem. Dla umów najmu Grupa szacuje cenę za okres w kwocie sumy przychodów za okres

umowy podzielonej przez ilość jednostek okresów umowy. Grupa zawiera umowy o usługę budowlaną w cenach stałych, która jest jednocześnie ceną transakcyjną dla każdej umowy.

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

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

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

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

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

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

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

Odsetki i dywidendy

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

Koszty operacyjne

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

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

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

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

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

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

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

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

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

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

Klasyfikacja nieruchomości

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki Dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notach 22 i 23.

Wycena Zapasów

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

Przychody z umów o usługę budowlaną

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

Aktywa na podatek odroczony

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku Grupa nie dokonała odpisu aktualizującego wartość firmy.

13. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

13.1. Zmiany standardów i interpretacji

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

Zmiany do MSSF 16 Leasing

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

Zmiana została przyjęta przez Unię Europejską w październiku 2020 roku.

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

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

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

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

MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć.

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

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

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

Zmiany w zakresie Założeń Konceptyjnych w MSSF.

Zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku, które mają zastosowanie z dniem 1 stycznia 2020 roku. Zweryfikowane Założenia Konceptyjne są wykorzystywane przez Radę i Komitet ds. Interpretacji w przyszłości podczas prac nad nowymi standardami. Niemniej jednak, podmioty przygotowujące sprawozdania finansowe mogą wykorzystywać Założenia Konceptyjne w celu opracowania polityk rachunkowości do transakcji, które nie zostały uregulowane w obecnie obowiązujących MSSF.

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

13.2. Reforma IBOR

W dniu 8 czerwca 2016 roku Parlament Europejski uchwalił rozporządzenie nr 2016/1011 w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych (tzw. rozporządzenie BMR), które weszło w życie w 2018 roku. Na mocy rozporządzenia, z końcem 2021 roku nastąpi odejście od istniejących stóp IBOR, indeksy LIBOR zostaną wycofane

a wskaźniki stóp procentowych przejdą modyfikację metodologii szacowania. Grupa Kapitałowa nie prowadzi polityki zabezpieczeń a jej umowy finansowe o zmiennym oprocentowaniu opierają się na stawce WIBOR3M. W wyniku zmiany metodyki wyznaczania stawek WIBOR zmianie ulegnie zadłużenie i aktywa finansowe Grupy. Na dzień 31 grudnia 2020 roku przeprowadzona została analiza wrażliwości na zmianę stawek i została zaprezentowana w nocie 45.

13.3. Zmiany prezentacyjne.

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

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

14. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOSCI FINANSOWEJ

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

14.1. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2020 roku.

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2020 roku:

- Zmiany do MSSF16 Leasing
- Decyzja Komitetu ds. Interpretacji MSSF dotycząca okresu leasingu i okresu ekonomicznej użyteczności ulepszeń w najmowanych aktywach,

- MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów,
- MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć,
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 związane z reformą IBOR,
- Zmiany w zakresie Założeń Konceptyjnych w MSSF.

Opis powyższych standardów i interpretacji oraz ich wpływ na sprawozdanie Grupy opisane zostały w nocie 13.1.

14.2. Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

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

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe.

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

Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych.

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

Zmiany do MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć.

Opublikowane zmiany do standardu mają na celu zaktualizowanie stosownych referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF, nie wprowadzając zmian merytorycznych dla rachunkowości połączeń

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

Zmiany do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe.

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

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

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

Zmiany do MSR 37 dostarczają wyjaśnień odnośnie do kosztów, które jednostka uwzględnia w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia. Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Roczne zmiany do MSSF 2018 - 2020

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

Zmiana do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe

Zmiana do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe odracza zastosowanie standardu MSSF 9 Instrumenty finansowe do 2021 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

MSSF 14 "Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe"

Standard ten pozwala jednostkom, które sporządzają sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF po raz pierwszy (z dniem 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie), do ujmowania kwot wynikających z działalności o regulowanych cenach, zgodnie z dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości. Dla

poprawienia porównywalności z jednostkami które stosują już MSSF i nie wykazują takich kwot, zgodnie z opublikowanym MSSF 14 kwoty wynikające z działalności o regulowanych cenach, powinny podlegać prezentacji w odrębnej pozycji zarówno w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jak i w rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów. Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 nie zostanie zatwierdzony.

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsiębiorcami.

Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsiębiorstwa stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów. Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

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

INFORMACJA DODATKOWA

15. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

16. SEGMENTY OPERACYJNE

Grupa w 2020 roku 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 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 wydzieleniu segmentów powodowałoby przeklasyfikowania takich nieruchomości między segmentami.

W czwartym kwartale roku 2020, w ramach rozszerzania i dywersyfikowania działalności, zostały powołane dwie nowe spółki których podstawowa działalność odbiega do dotychczas prowadzonej i stanowi odrębny segment operacyjny. Jednakże na dzień 31 grudnia 2020 roku obie spółki nie rozpoczęły jeszcze działalności operacyjnej przez co w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu segment sprzedaży nie został wyodrębniony.

17. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.

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

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

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 552 493
Rozładniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 552 493
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(7 324 887)	5 320 186
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(4,73)	3,43
Rozwadniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(4,73)	3,43
Działalność zaniechana		
	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	(7 324 887)	5 320 186
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(4,73)	3,43
Rozwadniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(4,73)	3,43

18. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

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

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(11 705 243)	(5 416 429)
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	0	8 998 207
Zmiana stanu zapasów wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(11 705 243)	3 581 777
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	2 566 501	(861 515)
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	0	(973 556)
Rozliczenia aktywa z tytułu umowy	0	(1 438 311)
Rozliczenia z tytułu podatku bieżącego	(72 407)	0
Rozliczenie kosztów obligacji	(207 667)	(374 416)
Odpisy aktualizujące	(1 342 539)	50 000
Zakup aktywów finansowych - rozliczenie należności	0	(3 000 000)
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	943 888	(6 597 799)
Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	8 006 104	7 731 908
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	0	(1 991 144)
Rozliczenie subwencji	(429 158)	0
Nierozliczone zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	(27 727)
Rozliczenie zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych	0	(65 607)
Kompensaty	355 036	0
Rozliczenia leasingu	(16 991)	0
Nabycie aktywów finansowych	0	(800 000)
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	7 914 991	4 847 430

Na ujemne przepływy z działalności operacyjnej wpływ miała obecna sytuacja gospodarcza w Polsce. W wyniku stanu pandemii opóźnieniu uległy projekty inwestycyjne, których planowane zakończenie miało mieć miejsce w 2020 roku. W związku z tym zaobserwować można znaczny wzrost stanu zapasów, których sprzedaż nastąpi w następnych okresach. Utrudnienia w działalności Grupy zostały częściowo zrekomensowane poprzez przyznanie Spółce Dominującej i jej spółce zależnej Tower Investments sp. z o.o. subwencji, w ramach programu rządowego dotyczącego wsparcia finansowego Polskiego Funduszu Rozwoju, tzw. tarczy antykryzysowej.

Wartość przepływów z działalności inwestycyjnej wskazuje na fakt, iż w roku 2020 Grupa realizowała tylko niezbędne transakcje związane z nabyciem i sprzedażą rzeczowych aktywów trwałych i aktywów finansowych.

W ciągu 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2020 roku Grupa nie zaciągała żadnych finansowych zobowiązań długookresowych. Przepływy z działalności finansowej wskazują, że realizowane były spłaty dotychczas zaciągniętych zobowiązań z tytułu kredytów, leasingów i dłużnych papierów wartościowych.

19. PRZYCHODY I KOSZTY

19.1. Przychody w podziale na źródła.

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Przychody z tytułu najmu	987 748	905 007
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną	857 900	2 987 654
Przychody ze sprzedaży innych usług	181 665	107 769
Przychody ze sprzedaży materiałów	31 025	0
Przychody ze sprzedaży produktów	17 330 838	34 958 229
Przychody Razem	19 389 176	38 958 659

W ciągu 12 miesięcy 2020 roku Grupa zrealizowała inwestycje zlokalizowane w Biskupcu, Pomiechówku i Warszawie. Z powodu pandemii koronawirusa Covid-19 część projektów została przesunięta na kolejny rok. W okresie porównywalnym przychody z tytułu umów o usługę budowlaną związane są z umową na budowę zlokalizowaną w Warszawie przy ul. Swarożyca, a przychody ze sprzedaży produktów powstały w wyniku realizacji inwestycji zlokalizowanych w Gołkowie, trzech w Warszawie, Ełku i Mrągowie.

19.2. Koszty według rodzaju.

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Amortyzacja	826 334	724 440
Zużycie materiałów i energii	7 061 802	20 683 452
Usługi obce	10 579 064	12 566 116
Podatki i opłaty	329 257	734 221
Wynagrodzenia	1 540 023	1 238 357
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	228 036	276 975
Pozostałe koszty rodzajowe	282 348	357 993
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 008 587	0
Koszty według rodzaju razem	21 855 451	36 581 554

19.3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne.

Pozostałe przychody operacyjne

Podział pozostałych przychodów operacyjnych przedstawia poniższa tabela:

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	124 408	6 177 993
Spisanie przedawnionych zobowiązań	242 213	6 500
Odszkodowania i kary	323 233	0
Dyskonto zobowiązań/należności	54 847	29 352
Rozliczenie zakończonej umowy leasingu	120 173	244 306
Rozliczenie przyznanej subwencji	244 464	0
Inne przychody	176 537	198 459
Przychody Razem	1 285 875	6 656 610

W 2020 roku, w wyniku dokonanych analiz posiadanych należności i zobowiązań zostały powzięte uchwały o spisaniu przedawnionych zobowiązań, których efekt został przedstawiony jako pozostałe przychody operacyjne. Jako pozostały przychód operacyjny zostało wykazane wykorzystanie przyznanych subwencji z PFR. Spółka Dominująca w okresie sprawozdawczym nałożyła kary za naruszenie warunków umów. W roku 2019 Grupa dokonała zakupu zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Po dokonaniu odpowiednich nakładów i zmian w zakupionej nieruchomości, jej wartość godziwa uległa zwiększeniu którego efekty wpłynęły na wartość pozostałych przychodów operacyjnych.

Pozostałe koszty operacyjne

W skład pozostałych kosztów operacyjnych wchodzi:

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Odpisy i spisanie należności nieściągalnych	3 633 499	243 928
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	38 023	0
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	260 556	35 611
Darowizny	45 006	10 386
Dyskonto należności/zobowiązań	162 627	12 414
Inne koszty	100 288	114 707
Koszty Razem	4 240 000	417 047

W 2020 roku w wyniku dokonanych analiz posiadanych należności i zobowiązań zostały powzięte decyzje i odpowiednie uchwały, w wyniku których spółki Grupy Kapitałowej dokonały odpisów aktualizujących należności i spisania należności nieściągalnych na łączną kwotę 3.633.499,31 PLN.

19.4. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	15 333	81 901
Rozliczenie subwencji	582 600	0
Pożyczki i należności	151 263	196 811
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - razem	749 196	278 712
Aktualizacja wartości inwestycji	9 810	584 399
Zysk ze sprzedaży aktywów finansowych	10 001	0
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik - razem	19 811	584 399
Różnice kursowe - Środki pieniężne i rozrachunki	35 303	12 279
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych - razem	35 303	12 279
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	0	0
Przychody finansowe razem	804 309	875 389

Grupa nie posiada aktywów oraz zobowiązań finansowych z kategorii wyznaczonych przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Wykazane zyski oraz straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik odnoszą się w całości do instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu. W 2020 roku Spółka Dominująca otrzymała subwencję, w ramach tzw. tarczy kryzysowej, z Polskiego Funduszu Rozwoju, której część została przeznaczona na obsługę finansowania zewnętrznego.

Koszty finansowe

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Koszty z tytułu leasingu	174 433	196 741
Odsetki od kredytu w rachunku bankowym	205 394	247 680
Koszty związane z obligacjami i emisją akcji	2 030 022	2 035 299
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	7 538	30 993
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem	2 417 387	2 510 714
Wycena aktywów finansowych	132 571	0
Strata ze sprzedaży aktywów finansowych	0	326 503
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem	132 571	326 503
Różnice kursowe - rozrachunki w walutach obcych	158 171	29 811
Straty z tytułu różnic kursowych razem	158 171	29 811
Koszty finansowe razem	2 708 130	2 867 028

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

19.5. Podatek dochodowy

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Podatek bieżący - Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	6 879	24 719
Podatek odroczony – Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	34 919	1 379 040
Podatek dochodowy razem	41 798	1 403 759

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

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2019 do 31.12.2019
	działalność finansowa	działalność operacyjna	działalność finansowa	działalność operacyjna
Wynik przed opodatkowaniem	10 001	(7 334 221)	(327 165)	7 051 110
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej	1 900	(1 393 502)	0	1 339 711
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>				
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu		(462 234)		(169 531)
Przychodów podatkowych innych okresów		152 957		
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów		1 017 241		1 619 011
Kosztów stanowiących koszty podatkowe ale nie będące kosztami księgowymi		(343 945)		(949 408)
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych		(24 730)		(361 724)
Różnic na zastosowanych stawkach podatkowych		246 168		65 341
Zmiany struktury grupy		0		(147 452)
Innych		0		10 070
Rozpoznanych aktywów na podatek odroczony od strat podatkowy		707 968		(173 719)
Nierozpoznanych aktywów na podatek odroczony od strat podatkowy		139 974		171 461
Podatek dochodowy	1 900	39 897	0	1 403 759
Zastosowana średnia stawka podatkowa	19%	-1%	0%	20%

20. PRZEJĘCIA ORAZ UTRATA KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI

We wrześniu 2020 roku, w ramach realizacji strategii rozwoju Grupy, zostały utworzone dwa podmioty Deli2 S.A. i Manufaktura Gessler S.A. Spółka Dominująca objęła 70% akcji spółki Deli2 co daje jej kontrolę nad spółką. Spółka zależna Tower Project sp. z o.o. objęła 70% akcji spółki Manufaktura Gessler S.A. co daje jej kontrolę nad spółką. Obie spółki weszły do Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. i są konsolidowane metoda pełną. W marcu 2021 roku w ramach działalności

na rynku nieruchomości zostały utworzone dwie spółki celowe: Akal sp. z o.o. i Prostyra1 sp. z o.o.. Spółka Dominująca objęła 100% udziałów w każdej z powyższych spółek i sprawuje nad nimi kontrolę. W okresie porównywalnym, w dniu 20 marca 2019 roku Spółka Tower Investments S.A. nabyła 30% udziałów spółki Tower Mehoffera sp. z o.o i stała się posiadaczem 100% jej udziałów.

21. WARTOŚĆ FIRMY

	31.12.2020	31.12.2019
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	1 674 919	1 674 919
Tower Project sp. z o.o.	1 213 441	1 213 441
Tower Mehoffera sp. z o.o.	13 698 541	13 698 541
	16 586 901	16 586 901

W 2020 roku Grupa Kapitałowa dokonała testu na utratę wartości firmy. Przygotowano analizę przyszłych przepływów pieniężnych dla podpisanych inwestycji budowlanych oraz najmu długoterminowego. Na podstawie analizy przepływów w zakładanym okresie realizacji dochodów z klientem w latach 2021-2027, przy zastosowaniu stopy dyskontowej w wysokości 9,71% uzyskano wartość przekraczającą wysokość wyżej wymienionych wartości firmy. W związku z tym brak jest podstawy dla dokonania odpisu na utratę wartości przy przyjętych założeniach.

22. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku			
Stan na 01.01.2020 roku	25 550	15 988	41 538
Zwiększenia	0	20 000	20 000
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2020 roku	25 550	35 988	61 538
Umorzenie za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku			
Stan na 01.01.2020 roku	(18 050)	(14 344)	(32 394)
Zwiększenia	(5 000)	(4 477)	(9 477)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2020 roku	(23 050)	(18 821)	(41 871)
Wartość netto na 01.01.2020 roku	7 500	1 644	9 144
Wartość netto na 31.12.2020 roku	2 500	17 167	19 667

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi 0 PLN.

23. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2020 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	263 986	3 024 540	517 842	369 000	5 182 270
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(447 512)	(176 907)	(512 096)	(198 834)	(369 000)	(1 704 348)
Wartość bilansowa netto	559 390	87 080	2 512 444	319 008	0	3 477 922

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

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2020 roku	783 146	99 807	1 493 729	392 254	574 564	3 343 500
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	39 644	2 122 213	13 500	0	2 175 357
Odpisy aktualizujące	0	0	0	0	(369 000)	(369 000)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	(649 515)	0	(205 564)	(855 079)
Amortyzacja	(223 756)	(52 372)	(453 983)	(86 746)	0	(816 856)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2020 roku	559 390	87 080	2 512 444	319 008	0	3 477 922

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2019 roku	0	115 181	1 291 753	82 838	582 619	2 072 390
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	1 006 902	23 359	782 444	14 700	369 000	2 196 405
Rozliczenie inwestycji	0	0	0	377 055	(377 055)	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	(210 248)	0	0	(210 248)
Amortyzacja	(223 756)	(38 732)	(370 220)	(82 339)	0	(715 047)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2019 roku	783 146	99 807	1 493 729	392 254	574 564	3 343 500

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 12 miesięcy 2020 roku Grupa Kapitałowa zawarła umowy leasingu pojazdów dla potrzeb realizacji działań e-delikatesów.

W okresie 12 miesięcy 2020 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość zaliczek na zakup rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 369.000,00 PLN. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi 369.000,00 PLN (na 31.12.2019: 0,00 PLN).

24. LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA

24.1. Aktywa w leasingu

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

	Nieruchomości inwestycyjne	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 31.12.2020 roku				
Wartość bilansowa brutto	687 693	1 006 902	2 450 534	4 145 128
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(447 512)	(303 477)	(750 989)
Wartość bilansowa netto	687 693	559 390	2 147 057	3 394 139

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

24.2. Zobowiązania w leasingu

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

Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.12.2020 roku				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	939 769	2 621 348	3 149 083	6 710 200
Koszty finansowe (-)	(192 202)	(357 372)	(2 731 291)	(3 280 865)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	747 568	2 263 976	417 792	3 429 335

Oplaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.12.2019 roku				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	775 878	1 529 733	3 202 918	5 508 529
Koszty finansowe (-)	(152 482)	(283 066)	(2 785 003)	(3 220 551)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	623 397	1 246 666	417 916	2 287 978

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

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

25. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przedstawia się następująco:

	2020.12.31	2019.12.31
<i>Wartość bilansowa na początek okresu</i>	33 158 761	20 768 974
Zwiększenia	883 524	5 559 713
Zwiększenia z tytułu MSSF 16	0	687 693
Zmniejszenia	(17 439)	0
Wycena do wartości godziwej	(136 148)	6 142 382
Wartość bilansowa na koniec okresu	33 888 699	33 158 761

26. ZAPASY

	2020.12.31	2019.12.31
Materiały	11 500	0
Półprodukty i produkcja w toku	28 524 098	16 406 324
Produkty gotowe	2 436 255	2 436 255
Towary	225 970	650 000
Wartość bilansowa zapasów razem	31 197 823	19 492 580

Zmiana stanu zapasów w okresie 12 miesięcy 2020 roku związana jest z transakcjami:

	od 01.01.2020 do 31.12.2020
Zwiększenia	
inwestycja Gołków	410 686
inwestycja Aluzyjna Warszawa	385 688
inwestycja Góra Kalwaria	3 365 856
inwestycja Odkryta Warszawa	1 696 358
inwestycja Biskupiec	428 369
Inwestycja Mehoffera	107 624
inwestycja Myśluborska Warszawa	10 348 516
inwestycja Wołomin	1 914 844
inwestycja Pomiechówek	1 478 098
Inwestycja Mrągowo	222 335
inwestycja Al. Jerozolimskie Warszawa	334 525
projekt ekspansji	270 935
Inwestycja Elbląg	129 875
nakłady na zakup towarów	25 970
Pozostałe nakłady na zapasy	249 573
Zmniejszenia	
sprzedaż inwestycji w Warszawie ul. Aluzyjna	(3 673 453)
sprzedaż inwestycji w Warszawie ul. Odkryta	(1 830 006)
sprzedaż inwestycji w Biskupcu	(1 094 918)
sprzedaż inwestycji w Pomiechówku	(1 521 036)
sprzedaż inwestycji w Gołkowie	(1 544 597)
Suma	11 705 243

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość zapasów (na 31.12.2019 roku: 0 PLN).

27. INSTRUMENTY FINANSOWE

27.1. Aktywa finansowe

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

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

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

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31 grudnia 2020 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	654 246	0	0	654 246
Inne Inwestycje długoterminowe	0	250	0	250
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	7 010 320	0	11 517 184	18 527 505
Pożyczki	1 737 855	0	0	1 737 855
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	381 785	0	381 785
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 475 818	0	0	4 475 818

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31 grudnia 2019 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	1 673 955	0	0	1 673 955
Inne Inwestycje długoterminowe	0	0	0	0
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	9 984 688	0	11 131 124	21 115 812
Pożyczki	1 482 731	0	0	1 482 731
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	265 619	0	265 619
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 662 539	0	0	10 662 539

27.2. Zobowiązania finansowe

W odniesieniu do zobowiązań standard przewiduje dwie możliwe kategorie:

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

Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	ZFZK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 31 grudnia 2020 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	16 503 439	0	16 503 439
Leasing	0	0	2 681 768	2 681 768
Subwencja	0	1 639 276	0	1 639 276
Inne zobowiązania długoterminowe	0	195 675	0	195 675
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	9 331 416	9 330 632	18 662 048
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	8 331 098	0	8 331 098
Subwencja	0	65 605	0	65 605
Leasing	0	0	747 568	747 568

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

27.3. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

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

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

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

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

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

Klasa instrumentu finansowego	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 31.12.2020 rok				
<i>Aktywa:</i>				
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	0	300 500	300 500
Akcje spółek notowanych	81 535	0	0	81 535
Wartość godziwa netto	81 535	0	300 500	382 035
Stan na 31.12.2019 rok				
<i>Aktywa:</i>				
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	109 814	100 005	209 819
Akcje spółek notowanych	55 800	0	0	55 800
Wartość godziwa netto	55 800	109 814	100 005	265 619

Pozycje wykazywane w wartości godziwej na poziomie 1 obejmowały akcje spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych. Wartość godziwa akcji została określona na podstawie notowań z dnia bilansowego. Pozycje przedstawione na poziomie 2 obejmowały akcje spółek nienotowanych, których wartość godziwa określona została na podstawie zawartych umów. Pozostałe pozycje to akcje spółek nienotowanych. Z braku aktywnego rynku i na podstawie analizy rocznych sprawozdań, wartość księgowa udziałów jest zbliżona do wielkości aktywów netto spółek, zatem można uznać ją za wartość godziwą na dzień 31 grudnia 2020 roku.

28. AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY

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

	2020.12.31	2019.12.31
Podatek odroczonego per saldo na początek okresu	(5 125 695)	(3 599 203)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na wynik	(34 919)	(1 379 040)
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej	0	(147 452)
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	(5 160 614)	(5 125 695)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 774 267	1 975 376
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 934 881	7 101 071

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.12.2020			
<i>Aktywa:</i>			
Wyceny nieruchomości	91 065	74 350	165 416
Zapasy - zyski zatrzymane	22 019	0	22 019
Należności z tytułu dostaw i usług	276 843	(108 430)	168 413
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	49 698	(1 864)	47 834
Na straty podatkowe	317 801	707 968	1 025 769
Inne aktywa	10 136	(10 136)	0
<i>Pasywa:</i>			
Odsetki od pożyczek i obligacji	838 563	360 402	1 198 965
Leasing	0	86 510	86 510
Kontrakty budowlane	307 651	(307 651)	0
Pozostałe rezerwy	61 600	(2 259)	59 341
Razem	1 975 376	798 891	2 774 267

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.12.2020			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwale w leasingu	13 786	94 679	108 465
Odsetki od pożyczek udzielonych	1 798 527	603 932	2 402 459
Rozliczenie subwencji	0	157 142	157 142
Należności z tytułu usług budowlanych	49 060	0	49 060
Wycena udziałów do wartości godziwej	1 772 668	0	1 772 668
Wyceny nieruchomości	3 264 372	51 884	3 316 256
Kontrakt budowlany	133 000	(133 000)	0
Inne	69 658	59 172	128 830
Razem	7 101 071	833 810	7 934 881

29. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

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

29.1. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe zawierające długoterminowe rozliczenia na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosły 1 075,3 tys. PLN (w 2019: 1.410,0 tys. PLN) i stanowią przede wszystkim zatrzymane przez kontrahentów kaucje. W żadnym z wymienionych okresów nie dokonano odpisów aktualizujących należności długoterminowych.

29.2. Należności krótkoterminowe.

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

	2020.12.31	2019.12.31
<i>Aktywa finansowe :</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	2 021 225	8 505 645
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(6 448)	(765 999)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	2 014 777	7 739 646
Kwoty zatrzymane (kaucje), w tym budowlane	2 517 365	803 629
Inne należności	3 846 121	2 132 830
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych	(1 367 943)	(691 417)
Pozostałe należności finansowe netto	4 995 543	2 245 042
Należności finansowe	7 010 320	9 984 688
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	2 080 259	1 337 113
Odpisy na należności z tytułu podatków i innych świadczeń	(73 959)	0
Należności z tytułu umów i niefakturowane	1 273 243	958 211
Rozliczenia międzyokresowe	150 949	109 542
Przedpłaty i zaliczki	10 862 489	9 794 011
Odpisy aktualizujące wartość przedpłat i zaliczek	(1 351 605)	0
Należności niefinansowe	12 941 377	12 198 877
Należności krótkoterminowe razem	19 951 697	22 183 565

Analiza wiekowa zaległych krótkoterminowych należności finansowych nie objętych odpisem:

	2020.12.31	2019.12.31
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>		
do 1 miesiąca	44 240	1 250 803
od 1 do 3 miesięcy	90 417	13 076
od 3 do 6 miesięcy	189 200	195 931
od 6 do 12 miesięcy	333 622	1 505 628
powyżej roku	1 688 229	1 452 188
Zaległe należności	2 345 708	4 417 625
*analiza wiekowa obejmuje należności z tytułu dostaw i usług i inne należności finansowe		

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku należności o wartości 71,3 tys. PLN (na 31.12.2019 roku: 15,9 tys. PLN) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy. Informacje o zabezpieczeniach zobowiązań znajdują się w nocie 41.

30. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

W ramach aktywów finansowych Grupa prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe	Aktywa długoterminowe
	2020.12.31	2019.12.31
Akcje spółek notowanych	0	0
Udziały, akcje spółek nienotowanych	250	0
Aktywa finansowe	250	0

	Aktywa krótkoterminowe	Aktywa krótkoterminowe
	2020.12.31	2019.12.31
Akcje spółek notowanych	81 535	55 800
Udziały, akcje spółek nienotowanych	300 250	209 819
Aktywa finansowe	381 785	265 619

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.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku dokonano odpisów aktualizujących wartość udziałów na łączną kwotę 109.814,18 PLN oraz odwrócenia odpisów na kwotę 50.601,00 PLN (stan na 31.12.2019: 50.601,00 PLN).

31. POŻYCZKI UDZIELONE.

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

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.12.2020 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Iwona Gościcka	PLN	11 809	6%	2021
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	30 566	6%	2021
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	398 011	6%	2021
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%*	2021
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 247 469	6%	2021
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2020 roku		1 760 612		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 31.12.2020 roku		(22 757)		
Stan na 31.12.2019 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Industrial Sp. z o.o.	PLN	337 536	7%	2020
Iwona Gościcka	PLN	10 979	6%	2020
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	288 682	6%	2020
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%*	2020
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 183 069	6%	2020
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2019 roku		1 893 024		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 31.12.2019 roku		0		

*na dzień raportowania do spłaty pozostała część odsetkowa pożyczki

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

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	1 893 024	9 487 737
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	120 000	630 000
Włączenie spółki do Grupy Kapitałowej	0	(8 357 394)
Spłata	(355 036)	(54 374)
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	102 624	187 055
Wartość brutto na koniec okresu	1 760 612	1 893 024
<i>Strata kredytowa</i>		
Saldo na początek okresu	0	0
Strata kredytowa na koniec okresu	(22 757)	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	1 737 855	1 893 024

32. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	2020.12.31	2019.12.31
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	3 797 520	10 612 536
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	292 803	37 101
Środki pieniężne na wydzielonych rachunkach VAT	372 594	0
Środki pieniężne w kasie	12 901	12 901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	4 475 818	10 662 539

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

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

33. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

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

34. KAPITAŁY WŁASNE

34.1. Kapitał podstawowy i akcje własne

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał podstawowy Spółki Dominującej wynosił 1.560 tys. PLN i dzielił się na 1.560 tys. akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje, poza akcjami nabytymi przez Spółkę Dominującą w ramach Programu Skupu Akcji Własnych, w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

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

W okresie sprawozdawczym Spółka Tower Investments S.A., w ramach programu skupu akcji własnych, nie dokonała nabycia akcji własnych (do 2019 roku: 11.126 akcji).

Strukturę własności na dzień 31 grudnia 2020 roku i okresy porównywalne przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2020 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 587	78 587	78 587	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	443 352	443 352	443 352	28,4%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 31.12.2019 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	174 467	174 467	174 467	11,2%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 587	78 587	78 587	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	448 552	448 552	448 552	28,7%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

34.2. Pozostałe kapitały

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

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

Pozostałe kapitały w tym zyski zatrzymane.

W okresie 12 miesięcy 2020 roku, zmiany w pozostałych pozycjach kapitału własnego, dotyczą poniesionej straty roku 2020 w kwocie 7 324 887 PLN i korekty podatku lat poprzednich spółki zależnej Tower Mehoffera sp. z o.o. w kwocie 15 260,00 PLN.

35. PROGRAMY PŁATNOŚCI AKCJAMI

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

36. DYWIDENDY

Uchwałą nr 13 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Tower Investments S.A., dnia 24 sierpnia 2020 roku zysk netto wypracowany przez Spółkę w 2019 roku został wyłączony w całości od podziału

i został przekazany na kapitał rezerwowy Spółki, przy czym w kwocie 947.892,71 PLN na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę przez Spółkę dywidendy w przyszłości.

37. UDZIAŁY NIE DAJĄCE KONTROLI

We wrześniu 2020 roku zostały utworzone dwie nowe spółki, w których zaangażowanie Grupy Kapitałowej wynosi po 70% wartości akcji. Na dzień 31 grudnia 2020 roku wartość kapitału własnego przypadająca akcjonariuszom mniejszościowym wyniosła 18.868,73 PLN. W porównywalnym okresie wszystkie spółki zależne były kontrolowane w 100%.

38. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Koszty świadczeń pracowniczych

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

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Zobowiązania świadczeń pracowniczych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 roku wynoszą 92.295,59 PLN (w 2019 roku: 0,00 PLN) i obejmują w 2020 roku zobowiązania z tytułu niewypłaconych wynagrodzeń i świadczeń.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa zawiązała rezerwę na niewykorzystane urlopy w kwocie 3.613,19 PLN (w 2019 roku: 0,00 PLN).

39. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

39.1. Zobowiązania długoterminowe, w tym rozliczenia międzyokresowe

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług na 31 grudnia 2020 roku i w okresach porównawczych nie wystąpiły. Inne zobowiązania długoterminowe stanowią zatrzymane kaucje i na dzień 31 grudnia 2020 roku wynoszą 175,1 tys. PLN (na 31.12.2019: 731,8 tys. PLN). Wartość długoterminowych rozliczeń międzyokresowych na 31 grudnia 2020 roku wynosiła 218,1 tys. PLN (na 31.12.2019: 55,6 tys. PLN).

39.2. Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia międzyokresowe

Szczegóły pozycji przedstawia poniższa tabela:

	2020.12.31	2019.12.31
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 935 647	4 777 133
Inne zobowiązania	1 285 954	3 126 863
Zobowiązania finansowe	9 221 601	7 903 995
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	138 518	2 378 483
Rozliczenia międzyokresowe	84 225	84 073
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	9 301 928	0
Zobowiązania niefinansowe	9 524 672	2 462 555
Zobowiązania krótkoterminowe razem	18 746 273	10 366 551

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

40. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	2020.12.31	2020.12.31	2019.12.31	2019.12.31
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Kredyty w rachunku kredytowym	325 565	4 473 664	253 637	4 650 999
Pożyczki	0	0	884	0
Inne zobowiązania finansowe	65 605	1 639 276	0	0
Inne instrumenty dłużne	8 005 533	12 029 775	243 748	19 394 306
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	8 396 703	18 142 715	498 269	24 045 304

Pozycja innych zobowiązań finansowych obejmuje nierozliczoną i konieczną do zwrotu wartość przyznanych subwencji w ramach programu pomocowego Tarcza Antykryzysowa.

40.1. Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Grupa Kapitałowa nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik. Wszystkie kredyty, pożyczki

i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość księgowa kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych odpowiada ich wartości godziwej.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku Grupa Kapitałowa nie naruszyła postanowień umów kredytów i pożyczek. Wszystkie zobowiązania z tytułu umów kredytów i pożyczek są regulowane terminowo.

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

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	325 565	4 473 664
obligacje	PLN; 9,71%	2021-2022	8 005 533	12 029 775
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2020 roku			8 331 098	16 503 439

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	253 637	4 650 999
pożyczka	PLN; 0,00%	2019	884	0
obligacje	PLN; 8,32%	2021-2022	243 748	19 394 306
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2019 roku.			498 269	24 045 304

Grupa posiada jeden kredyt bankowy, oprocentowany na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na 31 grudnia 2020 roku kształtowała się na poziomie 0,21% (na 31.12.2019 rok: 1,71%).

40.2. Papiery dłużne

W roku 2020 Grupa nie dokonała emisji instrumentów dłużnych i na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka Tower Investments S.A. jest w posiadaniu obligacji o następujących parametrach:

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

- Wielkość emisji: 20.000 Obligacji
- Dzień Wykupu: 20 listopada 2021 roku – 8.000 obligacji; 20 maja 2022 roku – 6.000 obligacji i 21 listopada 2022 roku – 6.000 obligacji
- Oprocentowanie: WIBOR 3M + marża.

41. ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ

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

Obligacje serii A

- zastaw rejestrowy na 689.171 akcjach na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 689.171 PLN, stanowiących 44,2% kapitału podstawowego Spółki,
- udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 30.000.000 PLN,
- udzielenie przez spółkę Floryda 1 sp. z o.o. na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 30.000.000 PLN,
- przeniesienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wobec Tower Mehoffera sp. z o.o. o zwrot pożyczki. Stan wierzytelności na 31 grudnia 2020 roku wynosił 8.364.501,29 PLN,
- hipoteka umowna łączna na nieruchomościach położonych w Tychach, w Warszawie przy ulicy Książęcej i Szwedzkiej. Hipoteka ustanowiona została do kwoty zabezpieczenia równej 30.000.000,00 PLN,
- cesja wierzytelności o zwrot podwójnej wartości zadatków wpłaconych przez podmioty Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. przy zawieraniu umów przedwstępnych lub zobowiązujących do nabycia nieruchomości przez te podmioty,
- cesja wierzytelności o zwrot pożyczek udzielonych przez Tower Investments S.A. podmiotom z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A.

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 KW nr LD1M/00302233/3,

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

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

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

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

Zabezpieczenie z tytułu uprzednio zapłaconej kwoty przez kontrahenta na rzecz generalnego podwykonawcy.

- hipoteka łączna do kwoty 1.000.000,00 PLN na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Płowieckiej ustanowiona na rzecz Netto sp. z o.o. tytułem zabezpieczenia wierzytelności.

Leasing

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

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku następujące aktywa Grupy Kapitałowej (w wartości bilansowej) stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań:

	2020.12.31	2019.12.31
Nieruchomości inwestycyjne	23 907 087	23 455 361
Zapasy	7 499 905	6 858 371
Pożyczki udzielone **	42 116 048	39 897 282
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	71 304	15 903
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie	73 594 344	70 226 916

** pożyczki w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podlegają wyłączeniom konsolidacyjnym

Wartości aktywów stanowiących zabezpieczenie wykazane w rocznym sprawozdaniu skonsolidowanym za rok 2019 różnią się od obecnie pokazanych o kwotę 47.892.027 PLN co wynika przede wszystkim z nie wykazania części pożyczek podlegających wyłączeniom konsolidacyjnym. Na pozostałą różnicę składa się brak prezentacji wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenia.

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

42. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania związane z umowami leasingu oraz emisją instrumentów dłużnych zostały opisane w notach 24 i 40. Zgodnie z wymogami MSSF 16 obowiązującego od 1 stycznia 2019 roku dokonano analizy umów najmu, użyczenia i o podobnym charakterze pod kątem ich kwalifikacji jako umów leasingu i ujęto odpowiednio aktywa i zobowiązania z tego tytułu. Spółka Tower Investments S.A. otrzymała, w ramach programu Tarcza Antykryzysowa subwencję o wartości 1.049.675,60 PLN. Na dzień 31 grudnia 2020 roku wydatkowała 100% przyznanej kwoty. W zobowiązaniach finansowych wykazana została wartość subwencji w wysokości 25% która podlegać będzie bezwarunkowemu zwrotowi. Pozostałe 75% przyznanej subwencji w kwocie 787.256,70 PLN ulegnie umorzeniu w przypadku spełnienia wymagań zawartych w umowie subwencji.

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

43.1. Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy przedstawia poniższa tabela:

	Długoterminowe	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Krótkoterminowe
	2020.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2019.12.31
Wakacje czynszowe	406 680	136 297	57 889	19 866
Ubezpieczenia	14 100	9 884	82 681	49 219
Inne koszty opłacone z góry	299	114	10 379	40 456
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	421 079	146 295	150 949	109 542
Rezerwy na inwestycje budowlane	0	0	184 522	184 521
Wakacje czynszowe	33 383	55 617	22 234	22 234
Rozliczenie subwencji	184 694	0	0	0
Audyt	0	0	45 000	0
Inne rozliczenia międzyokresowe	0	0	20 604	61 838
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	218 077	55 617	272 360	268 594

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
<i>Aktywa</i>		
Saldo na początek okresu	255 836	220 721
Zwiększenia	387 963	99 673
Zmniejszenia	(71 771)	(64 558)
Wartość brutto na koniec okresu	572 028	255 836
<i>Pasywa</i>		
Saldo na początek okresu	324 211	268 327
Zwiększenia	250 298	219 391
Zmniejszenia	(84 072)	(163 507)
Wartość brutto na koniec okresu	490 438	324 212

43.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu umowy

Zaprezentowane w niniejszym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozliczenie aktywów z tytułu umowy dotyczącej zawartej w 2018 roku umowy o usługę budowlaną.

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

	2020.12.31	2019.12.31
Aktywa z tytułu umowy brutto	0	2 709 042
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy	0	0
Aktywa z tytułu umowy	0	2 709 042
Zobowiązania z tytułu umowy	0	0

Zmiana stanu aktywów i zobowiązań w okresach sprawozdawczych:

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	2 709 042	1 270 731
Rozliczenie należności z tytułu umowy	(3 566 942)	0
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umowy	857 900	1 438 311
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	0	2 709 042

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

44. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

- › Industrial sp. z o.o. - powiązana przez członka Rady Nadzorczej Spółki Dominującej,
- › Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A. - główny udziałowiec Tower Investments S.A.,
- › Floryda 1 sp. z o.o. - udziałowiec Florydy 1 sp. z o.o. S.K.A.,
- › Investments Consulting Bartosz Kazmierczuk - jednoosobowa działalność Prezesa Zarządu,
- › Eurostock Media sp. z o.o. – spółka powiązana przez Prezesa Zarządu i członka Rady Nadzorczej,
- › Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o. – spółka powiązana poprzez spółkę zależną Gatid Investments sp. z o.o.,
- › Strict Minds sp. z o.o. - jednoosobowa spółka członka Rady Nadzorczej Spółki Dominującej
- › Consulting Damian Jasica – jednoosobowa spółka członka Rady Nadzorczej Spółki Dominującej.

Nierozliczone salda należności oraz zobowiązań zazwyczaj regulowane są w środkach pieniężnych. W prezentowanych okresach nie miały miejsca transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

44.1. Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego.

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

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Zarząd		
wynagrodzenia	147 721	152 530
premie	0	0
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności	180 000	186 225
Rada Nadzorcza		
wynagrodzenia	114 487	114 681
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności	20 000	0
Komitet Audytu		
wynagrodzenia	82 406	83 382
Świadczenia razem	544 614	536 817

44.2. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 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.	0	0	345 579	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	592 494	1 297 469	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	2 869 739	0	17 750	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	146 095	0	18 450	0
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	175 197	30 566	0	0
Eurostock Media sp. z o.o.	476 615	398 011	0	0
SUMA	4 260 141	1 726 046	381 779	0

Podmiot powiązany	Przychody	Przychody	Koszty, w tym aktywowane	Koszty, w tym aktywowane
	Operacyjne	Odsetki	Operacyjne	Odsetki
Industrial sp. z o.o.	0	17 500	0	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	117 446	64 400	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	11 087	0	180 000	0
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	36 623	566	0	0
Strict Mind sp. z o.o.	0	0	3 000	0
Consulting Damian Jasica	0	0	20 000	0
Eurostock Media sp. z o.o.	0	19 329	0	0
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	0	0	180 000	0
SUMA	165 156	101 794	383 000	0

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

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

Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w nocie 27. Grupa, w związku z prowadzonym rodzajem działalności i ogólnościową sytuacją pandemii koronawirusa, narażona jest na następujące rodzaje ryzyka:

- ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko kredytowe,
- ryzyko walutowe
- ryzyko płynności,
- ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi,
- ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną.

W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy,
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych,

- osiągnięcie stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych.

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

Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu pożyczek i obligacji, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym następuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. W związku z nieznaczącymi wahaniami stóp procentowych w poprzednich okresach Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych uznając, że ryzyko stopy procentowej jest niewielkie. W okresie od 1 stycznia 2020 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nastąpiły znaczące zmiany w wysokości stóp procentowych, przy czym stopa procentowa stanowiąca podstawę oprocentowania zadłużenia Grupy uległa zmniejszeniu o prawie 90%. (z 1,71% na 31.12.2019 roku do 0,21% na 31.12.2020 roku). Niezależnie od obecnej sytuacji Grupa monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości. Poniżej została przedstawiona wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalne możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników. Wpływ na wynik przedstawiony jest przy założeniu, że koszty finansowe nie byłyby aktywowane do produkcji w toku. Analiza została sporządzona poprzez porównanie średniego poziomu poszczególnych instrumentów finansowych w danym okresie.

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej.

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową. Spółki są narażone na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

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

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

Analizę wrażliwości na ryzyko stopy procentowej przedstawia poniższa tabela:

	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:	Wpływ na wynik finansowy:	Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	Wpływ na pozostałe dochody całkowite:
		2020.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2019.12.31
Wzrost stopy procentowej	1%	(268 814)	(256 925)	0	0
Spadek stopy procentowej	(1)% 2019r. (0,21)% 2020r.	56 451	256 925	0	0

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

Ryzyko kredytowe

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

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

	2020.12.31	2019.12.31
Pożyczki	1 737 855	1 893 024
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	19 181 750	22 379 475
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	20 919 605	24 272 499

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

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

W odniesieniu do aktywów finansowych Grupy, w tym środków pieniężnych, lokat oraz inwestycji w aktywa dostępne do sprzedaży, ryzyko Grupy wiąże się bezpośrednio z niemożnością dokonania

zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja tego ryzyka równa jest wartości bilansowej danego instrumentu.

Analiza poszczególnych grup aktywów finansowych objętych ryzykiem kredytowym, pod kątem wyceny wartości oczekiwanej straty kredytowej znajduje się w nocie 27.

Ryzyko walutowe

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

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

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

Ryzyko płynności

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

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak środki własne, obligacje, kredyty bankowe oraz umowy leasingu. Stan pandemii wpłynął na zachowanie aktywnych pożyczkodawców na rynku finansowym. Uzyskanie dodatkowych, zewnętrznych źródeł finansowania może stać się bardziej czasochłonne. W badanym okresie Grupa korzystała z programu Tarcza Antykryzysowa uruchomionego przez Polski Fundusz Rozwoju.

Poniżej przedstawiono zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku według daty zapadalności.

	Do 1 Roku	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Przepływy razem
Stan na 31.12.2020 rok					
Kredyty w rachunku kredytowym	292 923	579 969	3 926 337	0	4 799 229
Leasing	781 292	1 598 831	791 114	417 792	3 589 027
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8 213 200	12 000 000	0	0	20 213 200
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	18 569 752	195 675	0	0	18 765 427
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	27 857 167	14 374 474	4 717 450	417 792	47 366 883
Stan na 31.12.2019 rok					
Kredyty w rachunku kredytowym	253 637	580 643	658 227	3 412 129	4 904 636
Pożyczki	884	0	0	0	884
Leasing	623 397	1 664 582	0	0	2 287 979
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	243 748	20 000 000	0	0	20 243 748
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	10 282 478	731 753	0	0	11 014 231
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	11 404 144	22 976 978	658 227	3 412 129	38 451 478

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

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

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

W związku z zaistniałą w 2020 roku sytuacją pandemii koronawirusa Covid-19 nastąpiły i wystąpią zmiany w działalności gospodarczej na rynku krajowym i międzynarodowym. Branża, w której działa Grupa, a w szczególności operatorzy marketów spożywczych łagodniej niż inne branże przechodzi okres spowolnienia, a częściowo nawet odnotowała wzrost przychodów. Wprowadzenie stanu

pandemii w Polsce oraz ewentualne powtórne zamknięcie jej granic może zagrozić aktualnie prowadzonym projektom pod względem dotrzymania umownych terminów realizacji. Spodziewana jest ograniczona dostępność niektórych materiałów budowlanych, wydłużenie terminów dostaw poszczególnych elementów realizacji oraz deficyt kadry pracowniczej u podmiotów z branży budowlanej. Projekty oczekujące na zezwolenia administracyjne mogą ulec opóźnieniom z uwagi na spodziewane przestoje w pracy urzędów państwowych.

46. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

	2020.12.31	2019.12.31
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	58 360 895	65 682 173
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	25 096 956	24 543 574
Leasing	3 429 335	2 287 978
Inne zobowiązania finansowe	1 442 462	0
Źródła finansowania ogółem	86 887 186	92 513 725
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,67	0,71
Zobowiązania długoterminowe	29 173 116	33 598 327
Zobowiązania krótkoterminowe	28 106 405	11 700 465
Zobowiązania razem	57 279 521	45 298 792
Aktywa trwałe	57 823 031	56 893 932
Aktywa obrotowe	57 817 385	54 087 033
Aktywa razem	115 640 416	110 980 965
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,50	0,41
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,50	0,51
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	0,98	0,69
Wskaźnik długu do aktywów operacyjnych	0,52	0,50

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

W związku zaistniałą w 2020 roku pandemią koronawirusa Covid-19 zarząd Spółki dokonał analizy bieżących projektów prowadzonych przez Spółkę i spółki z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A., planów inwestycyjnych na najbliższe kwartały oraz sytuacji finansowej. Wnioski z powyższej analizy są następujące:

- o Branża, w której działa Spółka i jej podmioty zależne, w szczególności operatorzy marketów spożywczych, łagodnie przechodzi okres spowolnienia a częściowo nawet zanotowała wzrost przychodów,
- o Aktualnie prowadzone projekty zmierzające do budowy obiektów handlowych i usługowych zostały przesunięte pod względem dotrzymania umownych terminów realizacji. Spodziewana jest ograniczona dostępność niektórych materiałów budowlanych, wydłużone terminy dostaw poszczególnych elementów realizacji oraz deficyt dostępnej kadry pracowniczej u podmiotów z branży budowlanej,
- o Grupa projektów oczekujących na zezwolenia administracyjne uległa opóźnieniom z uwagi na przestoje w pracy niektórych urzędów państwowych,
- o Działalność zmierzająca do pozyskania nowych lokalizacji została utrudniona ze względu na ograniczenia w dostępności niektórych podmiotów i instytucji, zakazu przemieszczania się oraz konieczności powstrzymania się od bezpośrednich kontaktów międzyludzkich,
- o W okresie od marca do czerwca 2020 kontrahenci zawiesili realizację projektów inwestycyjnych. W 3 i 4 kwartale 2020 roku część projektów została wznowiona.

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

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

Negatywne skutki strat związane z zawieszeniem działalności zostały częściowo złagodzone pomocą finansową z Tarczy Antykrzysowej w wysokości 2.716.638,60 PLN.

48. ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM

- W dniu 28 stycznia 2021 roku spółka Tower Project sp. z o.o. zawarła jako sprzedający umowę sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie w dzielnicy Białołęka.

- W dniu 3 lutego 2021 roku spółki zależne Gatid Investments sp. z o.o. i Tower Project sp. z o.o. zawarły jako sprzedający przedwstępne umowy sprzedaży dwóch nieruchomości położonych w Warszawie i Piasecznie.
- W dniu 24 lutego 2021 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Tower Investments S.A. na którym podjęto następujące uchwały:
 - uchwałę w sprawie wyboru podmiotu pełniącego rolę pośrednika rejestracyjnego, sponsora emisji oraz depozytariusza akcji w rozumieniu przepisów ustawy z 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. 2021, poz. 328). Zgodnie z tą uchwałą powyższą funkcję pełnić będzie Dom Maklerski Navigator S.A. z siedzibą w Warszawie.
 - dokonano zmian Statutu Spółki poprzez dodanie punktów 16,17,18 i 19 do art. 4 ust.1: PKD77.11Z; PKD77.12.Z; PKD 77.33.Z; PKD 77.39.Z.

49. POZOSTAŁE INFORMACJE

49.1. Struktura właścicielska kapitału podstawowego

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2020 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 587	78 587	78 587	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	443 352	443 352	443 352	28,4%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

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

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

Audytorem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych Spółki jest Kancelaria Biegłego Rewidenta Jadwiga Kacperczyk numer ewidencyjny 3706. Informacje dotyczące firmy

audytorskiej, w tym daty zawarcia przez Spółkę umowy o dokonaniu badania sprawozdań finansowych oraz okresu zawarcia umowy, zostały zamieszczone w punkcie 28 sprawozdania zarządu z działalności.

Wynagrodzenie audytora z poszczególnych tytułów wyniosło:

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

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

49.3. Zatrudnienie

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

	31.12.2020	31.12.2019
Pracownicy fizyczni	0	0
Pracownicy umysłowi	11	8

ZATWIERDZENIE

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

Bartosz Kazimierczuk

Prezes Zarządu

Marcin Kotarba

**Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
sprawozdania**