



# TOWER INVESTMENTS

## **GRUPA KAPITAŁOWA TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA**

RAPORT ROCZNY SKONSOLIDOWANY ZA OKRES  
OD 1 STYCZNIA 2018 ROKU DO 31 GRUDNIA 2018 ROKU

WARSZAWA 24 KWIETNIA 2019 ROKU

## SPIS TREŚCI

- DZIAŁ I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ
- 1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE WRAZ Z PRZELICZENIEM NA EURO
- 2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2018 ROKU
  - 2.1 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
  - 2.2 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
  - 2.3 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM
  - 2.4 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
- 3. INFORMACJE OGÓLNE
  - 3.1 INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ
  - 3.2 ORGANY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ
  - 3.3 CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY
  - 3.4 INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ
  - 3.5 POZOSTAŁE INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM
  - 3.6 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
  - 3.7 ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI
- 4. ZASADY RACHUNKOWOŚCI
- 5. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI RACHUNKOWOŚCI FINANSOWEJ
- 6. INFORMACJA DODATKOWA
  - 6.1 SEGMENTY OPERACYJNE
  - 6.2 ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO
  - 6.3 PODSTAWOWE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z WYNIKU I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZELICZENIU NA EURO.
  - 6.4 PRZEJĘCIA ORAZ UTRATA KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI
  - 6.5 WARTOŚĆ FIRMY
  - 6.6 WARTOŚCI NIEMATERIALNE
  - 6.7 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE
  - 6.8 AKTYWA W LEASINGU
  - 6.9 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE
  - 6.10 ZAPASY
  - 6.11 INSTRUMENTY FINANSOWE
  - 6.12 AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY
  - 6.13 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI
  - 6.14 POŻYCZKI UDZIELONE
  - 6.15 POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE
  - 6.16 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY
  - 6.17 AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA
  - 6.18 KAPITAŁ WŁASNY
  - 6.19 PROGRAMY PŁATNOŚCI AKCJAMI
  - 6.20 UDZIAŁY NIEDAJĄCE KONTROLI
  - 6.21 ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE
  - 6.22 POZOSTAŁE REZERWY
  - 6.23 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA
  - 6.24 KREDYTY, POŻYCZKI, INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE
  - 6.25 ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ
  - 6.26 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE
  - 6.27 PRZYCHODY I KOSZTY

- 6.28 ZYSK NA AKCJĘ I WYPŁACONE DYWIDENDY
- 6.29 PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE
- 6.30 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI
- 6.31 AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE
- 6.32 RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH
- 6.33 ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM
- 6.34 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM
- 6.35 POZOSTAŁE INFORMACJE
- 7. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI I OŚWIADCZENIA

**1. WYBRANE DANE FINANSOWE, WRAZ Z PRZELICZENIEM NA EURO**

	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017
	PLN		EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	43 270 615	31 493 152	10 140 996	7 358 213
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 782 881	6 532 713	1 824 013	1 526 335
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 303 131	16 732 547	1 242 853	3 909 474
Zysk (strata) netto	4 142 385	13 019 067	970 818	3 041 838
Zysk na akcję (PLN)	2,7	12,1	0,6	2,8
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	2,7	12,1	0,6	2,8
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2669	4,2800
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 289 267	(20 496 300)	1 473 966	(4 788 855)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 181 047)	(6 817 238)	(745 517)	(1 592 813)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	8 786 036	28 923 720	2 059 115	6 757 879
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	11 894 257	1 610 182	2 787 564	376 211
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2669	4,2800
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	99 110 002	126 688 561	23 048 838	30 374 394
Zobowiązania długoterminowe	7 004 045	41 331 336	1 628 848	9 909 453
Zobowiązania krótkoterminowe	29 991 579	27 336 201	6 974 786	6 554 029
Kapitał własny	62 114 378	58 021 023	14 445 204	13 910 912
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,3000	4,1709

## 2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### 2.1 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017
<b>Działalność kontynuowana</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	6.27.1	<b>43 270 615</b>	<b>31 493 152</b>
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		43 270 615	31 493 152
<b>Koszty operacyjne</b>		<b>39 681 881</b>	<b>27 338 508</b>
Usługi obce		14 256 250	10 106 735
Wynagrodzenia i pozostałe świadczenia		1 227 154	1 206 506
Zużycie materiałów i energii		23 017 903	15 732 911
Amortyzacja		347 530	352 876
Podatki i opłaty		375 909	798 003
Zmiana stanu produktów		0	(1 258 517)
Pozostałe		457 135	399 994
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>3 588 734</b>	<b>4 154 643</b>
Pozostałe przychody operacyjne	6.27.2	7 236 321	3 410 838
Pozostałe koszty operacyjne	6.27.3	3 042 174	1 032 768
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>7 782 881</b>	<b>6 532 713</b>
Przychody finansowe	6.27.4	755 314	4 480 971
w tym odsetki		746 427	451 481
Koszty finansowe	6.27.5	3 232 060	3 605 959
w tym odsetki		2 850 063	2 795 619
Zysk z tytułu okazijnego nabycia		354 069	0
Udział w zyski (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności, wycena do wartości godziwej		(357 072)	9 324 822
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>5 303 131</b>	<b>16 732 547</b>
Podatek dochodowy	6.27.6	1 160 746	3 713 480
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>4 142 385</b>	<b>13 019 067</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>4 142 385</b>	<b>13 019 067</b>
<b>Zysk netto przypadający:</b>			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		4 145 266	13 036 100
- podmiotom niekontrolującym		(2 881)	(17 033)
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>			
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu		0	0
<b>Całkowite dochody</b>		<b>4 142 385</b>	<b>13 019 067</b>
<b>Całkowite dochody przypadające</b>			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		4 145 266	13 036 100
- podmiotom niekontrolującym		(2 881)	(17 033)

#### ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (PLN)

	Nota	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017
		PLN / akcję	PLN / akcję
<b>z działalności kontynuowanej</b>			
- podstawowy	6.28	2,7	12,1
- rozwodniony	6.28	2,7	12,1
<b>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b>			
- podstawowy	6.28	2,7	12,1
- rozwodniony	6.28	2,7	12,1

2.2 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartość firmy	6.5	2 888 360	2 888 360
Wartości niematerialne	6.6	17 748	17 500
Rzeczowe aktywa trwałe	6.7	2 072 390	1 383 136
Nieruchomości inwestycyjne	6.9	20 768 974	10 260 774
Należności	6.13.1	1 693 564	2 451 403
Pożyczki	6.14	0	7 403 825
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	6.15	9 089 595	9 444 157
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.12	1 771 519	405 826
Rozliczenia międzyokresowe	6.26	167 844	13 478
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>38 469 994</b>	<b>34 268 460</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	6.10	14 076 150	24 968 664
Aktywa z tytułu umowy	6.26	1 270 731	258 211
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.13.2	18 108 681	59 893 330
Pożyczki	6.14	9 487 737	1 471 385
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6.15	278 550	291 600
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.26	52 877	65 886
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.16	17 365 283	5 471 026
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>60 640 008</b>	<b>92 420 101</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>99 110 002</b>	<b>126 688 561</b>

2.2 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ CD.

PASywa	Nota	31.12.2018	31.12.2017
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	6.18.1	1 560 750	1 060 750
Akcje własne	6.18.1	(71 000)	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	6.18.2	30 071 724	9 538 799
Pozostałe kapitały	6.18.3	10 063 893	26 808 456
Zyski zatrzymane:		20 489 010	20 648 184
- zysk (strata) z lat ubiegłych		16 343 744	7 612 084
- zysk (strata) netto		4 145 266	13 036 100
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>62 114 378</b>	<b>58 056 189</b>
Udziały nie dające kontroli	6.20	0	(35 166)
<b>Kapitał własny</b>		<b>62 114 378</b>	<b>58 021 023</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.24	0	36 732 551
Leasing finansowy	6.8.1	709 671	815 906
Pozostałe zobowiązania	6.23.1	845 802	705 084
Rozliczenia międzyokresowe	6.26	77 851	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.12	5 370 721	3 077 795
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>7 004 045</b>	<b>41 331 336</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.23.2	2 386 481	22 663 485
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		31 626	839 138
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.24	27 088 085	2 663 670
Leasing finansowy	6.8.1	186 090	190 081
Zobowiązania z tytułu umowy	6.26	37 346	464
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	6.21	71 476	25 291
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	6.22; 6.26	190 476	954 072
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>29 991 579</b>	<b>27 336 201</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>36 995 624</b>	<b>68 667 537</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>99 110 002</b>	<b>126 688 561</b>

2.3 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały nie dające kontroli	Kapitał Własny Razem
		Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
<b>Saldo na dzień 01.01.2018 roku</b>		<b>1 060 750</b>	<b>9 538 799</b>	<b>26 808 456</b>	<b>20 648 184</b>	<b>58 056 189</b>	<b>(35 166)</b>	<b>58 021 023</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku</b>								
Emisja akcji		500 000	20 532 925	(21 032 925)		0		0
Program Skupu Akcji Własnych				1 929 000	(2 000 000)	(71 000)		(71 000)
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)				(40 546)	4 059	(36 487)	38 047	1 560
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy				2 328 909	(2 328 909)	0		0
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>		<b>500 000</b>	<b>20 532 925</b>	<b>(16 815 562)</b>	<b>(4 324 850)</b>	<b>(107 487)</b>	<b>38 047</b>	<b>(69 440)</b>
Korekta lat ubiegłych					20 410	20 410	0	20 410
Zysk netto za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku					4 145 266	4 145 266	(2 881)	4 142 385
Razem całkowite dochody		0	0	0	4 165 676	4 165 676	(2 881)	4 162 795
<b>Saldo na dzień 31.12.2018 roku</b>	6.18	<b>1 560 750</b>	<b>30 071 724</b>	<b>9 992 894</b>	<b>20 489 010</b>	<b>62 114 378</b>	<b>0</b>	<b>62 114 378</b>
	Nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały nie dające kontroli	Kapitał Własny Razem
		Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
<b>Saldo na dzień 01.11.2016 roku</b>		<b>1 060 750</b>	<b>9 538 799</b>		<b>13 146 195</b>	<b>23 745 744</b>	<b>518 807</b>	<b>24 264 551</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku</b>								
Emisja akcji				21 032 925		21 032 925	0	21 032 925
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy				5 838 592	(5 838 592)	0	0	0
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)				(63 061)	12 382	(50 679)	(536 940)	(587 619)
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 808 456</b>	<b>(5 826 210)</b>	<b>20 982 246</b>	<b>(536 940)</b>	<b>20 445 306</b>
Korekta błęd lat ubiegłych					292 099	292 099	0	292 099
Zysk netto za okres od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku					13 036 100	13 036 100	(17 033)	13 019 067
Razem całkowite dochody		0	0	0	13 328 199	13 328 199	(17 033)	13 311 167
<b>Saldo na dzień 31.12.2017 roku</b>	6.18	<b>1 060 750</b>	<b>9 538 799</b>	<b>26 808 456</b>	<b>20 648 184</b>	<b>58 056 189</b>	<b>(35 166)</b>	<b>58 021 023</b>



2.4 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>5 303 131</b>	<b>16 732 547</b>
<b>Korekty:</b>			
Amortyzacja		347 530	352 876
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez wynik		13 050	228 889
Koszty odsetek		2 755 690	2 232 936
Przychody z odsetek i dywidend		(710 790)	(497 033)
Zyski (straty) podmiotów niekontrolujących		2 881	17 033
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej		(31 698)	0
Wycena wartości godziwej nieruchomości		(6 593 492)	(2 963 162)
Wycena wartości godziwej aktywów finansowych w jednostkach stowarzyszonych		357 061	(9 333 333)
Inne korekty		26 990	(604 541)
<b>Korekty razem</b>		<b>(3 832 777)</b>	<b>(10 566 335)</b>
Zmiana stanu zapasów	6.29	7 524 173	(19 462 322)
Zmiana stanu należności	6.29	20 042 315	(26 535 132)
Zmiana stanu zobowiązań	6.29	(20 911 203)	19 077 095
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		(1 564 117)	3 971 327
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>		<b>5 091 168</b>	<b>(22 949 032)</b>
Podatek dochodowy		<b>(272 254)</b>	<b>(3 713 480)</b>
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>6 289 267</b>	<b>(20 496 300)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		(10 568)	(4 630)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(1 011 015)	(247 015)
Inwestycje w nieruchomości		(546 367)	0
Udzielona pożyczki długoterminowe		0	(6 989 762)
Inne wydatki inwestycyjne		(1 710 000)	(530 000)
Wydatki na nabycie aktywów finansowych		(2 500)	0
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych		99 403	162 258
Inne wpływy inwestycyjne		0	791 911
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(3 181 047)</b>	<b>(6 817 238)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy netto z tytułu emisji akcji		22 500 000	0
Kredyty i pożyczki		1 800 000	8 850 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych		0	23 927 663
Wykup dłużnych papierów wartościowych		(5 000 000)	0
Nabycie akcji własnych		(71 000)	0
Spląty kredytów i pożyczek		(7 281 984)	(675 110)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(193 380)	(232 736)
Odsetki zapłacone		(2 967 600)	(1 660 397)
Inne wydatki finansowe		0	(1 285 700)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>8 786 036</b>	<b>28 923 720</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>11 894 257</b>	<b>1 610 182</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		5 471 026	3 860 844
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>17 365 283</b>	<b>5 471 026</b>

### 3. INFORMACJE OGÓLNE

#### 3.1 INFORMACJE O JEDNOSTCE 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 Dominująca 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 Dominująca 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. Do dnia 31 sierpnia 2018 roku siedziba Spółki mieściła się przy ul. Rumianej 49 w Warszawie (02-956).

#### 3.2 ORGANY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

##### 3.2.1 Zarząd

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji 24 kwietnia 2019 roku wchodził:

- Bartosz Kazimierzczuk – Prezes Zarządu

##### 3.2.2 Rada Nadzorcza i Komitet Audytu

Rada Nadzorcza Spółki została powołana w wyniku uchwały przekształcającej podjętej w dniu 14 grudnia 2015 roku. W skład Rady Nadzorczej na dzień 24 kwietnia 2019 roku wchodził:

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

Członkowie Rady Nadzorczej wchodzi w skład Komitetu Audytu.

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do dnia 24 kwietnia 2019 roku nastąpiły poniższe zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

W dniu 3 kwietnia 2018 roku pan Jerzy Ilczyszyn złożył rezygnację ze stanowiska członka Rady Nadzorczej. W dniu 3 kwietnia 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała kooptacji nowego członka w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia wszystkich członków Rady Nadzorczej o powołaniu Pana Mariusza Trojaka jako członka Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 21 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ("ZWZ") odwołało ze składu Rady Nadzorczej Spółki panią Kingę Opała-Mach. Uchwała ZWZ nie zawiera informacji o przyczynach odwołania. ZWZ uchwałą powołało w skład Rady Nadzorczej Spółki pana Piotra Gańko, powierzając mu funkcję członka Rady Nadzorczej.

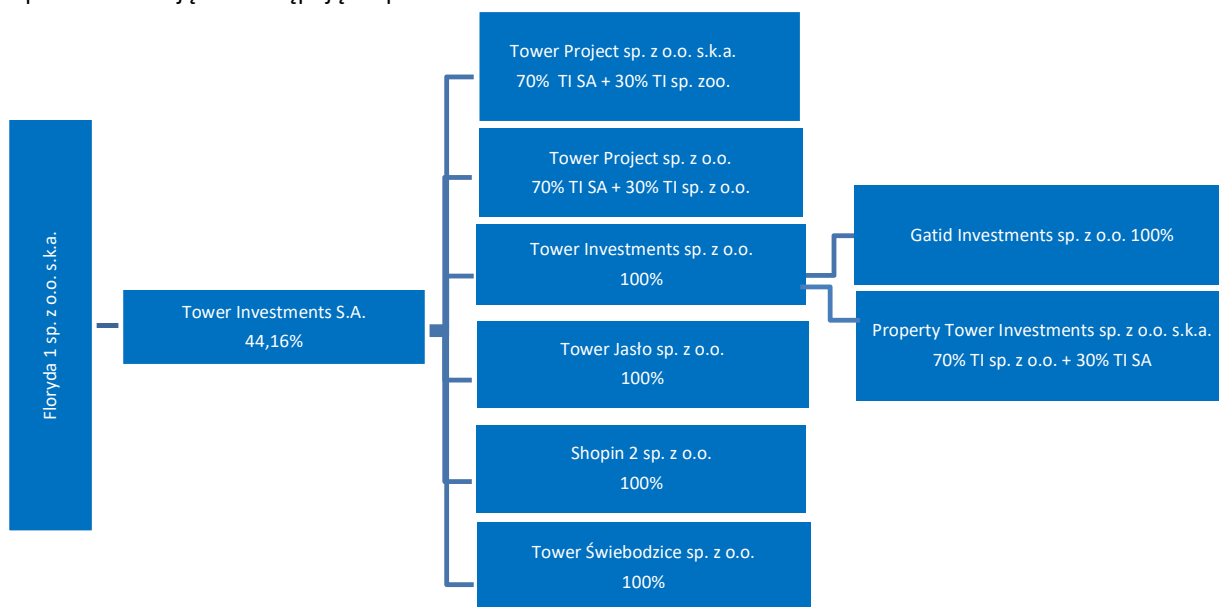
### 3.3 CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY

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

### 3.4 INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Grupa Kapitałowa Tower Investments S.A. wchodzi w skład innej Grupy Kapitałowej, dla której podmiotem dominującym najwyższego szczebla jest Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.

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



Powyżej przedstawiono Grupę Kapitałową, do której należy Emitent wraz ze wskazaniem miejsca Spółki w tej Grupie.

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 do dnia 4 kwietnia 2018 roku posiadała 75 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.750 zł. Udziały te stanowiły 75% kapitału i uprawniały do 75% głosów na zgromadzeniu wspólników (pozostałe 25% udziałów posiadał Wojciech Pietrzak). W dniu 4 kwietnia 2018 roku Spółka odkupiła 25 udziałów, wskutek czego obecnie jest właścicielem 100% udziałów. Tower Jasło sp. z o.o. została powołana w celu zakupu akcji PKS Jasło S.A., która jest właścicielem m.in. dwóch nieruchomości przeznaczonych na cele handlowe. Po rezygnacji z ww. projektu Zarząd nie podjął decyzji co do dalszego wykorzystania spółki;

2) **Tower Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 500.000 zł. Udziały te stanowią 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. 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 o łącznej wartości nominalnej 35.000 zł, a Tower Investments S.A. posiada 15.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 15.000 zł. 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 w ramach współpracy z grupą Budner, która realizowała wybrane inwestycje grupy kapitałowej Tower Investments sp. z o.o.

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 (co daje łącznie 2.300.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 2.300.000 zł).

Tower Project sp. z o.o. s.k.a. jest spółką celową, utworzoną w ramach współpracy z grupą Budner, do realizacji wybranych inwestycji grupy kapitałowej Tower Investments sp. z o.o. Wraz z nabyciem akcji 16 sierpnia 2016 r. (do tego dnia spółka była spółką stowarzyszoną), Emitent przejął nadzór właścicielski nad nieruchomością położoną w Łodzi przy ul. Byszewskiej, składającej się z działek gruntu o łącznej powierzchni 8 908 m<sup>2</sup> oraz skomercjalizowanego parku handlowego Shopin Nowosolna o powierzchni 1 872 m<sup>2</sup>.

5) **Tower Świebodzice sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. do dnia 4 kwietnia 2018 roku posiadała 75 akcji o łącznej wartości nominalnej 3 750 zł. Akcje te stanowiły 75% kapitału i uprawniały do 75% głosów na zgromadzeniu wspólników (pozostałe 25 udziałów posiadał Wojciech Pietrzak). W dniu 4 kwietnia 2018 roku Spółka odkupiła 25 udziałów, wskutek czego jest obecnie właścicielem 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, utworzoną w ramach współpracy z grupą Budner, do realizacji wybranych inwestycji grupy kapitałowej Tower Investments sp. z o.o.

7) **Shopin 2 sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł. Udziały te stanowią 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Shopin 2 sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną na potrzeby realizacji parku handlowego City Shopin Nowa Praga na ul. Szwedzkiej w Warszawie. Uchwałą z dnia 23 stycznia 2018 roku Spółka zmieniła nazwę na Shopin 2 sp. z o.o. z Shopin Szwedzka sp. z o.o.

8) **Gatid Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada 100

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

Emitent posiada ponadto 94% kapitału zakładowego w spółce Elberta Investments S.A. z siedzibą w Warszawie. Na podstawie zawartej umowy cywilnoprawnej Emitent nie sprawuje jednak kontroli nad Elberta Investments S.A., ponieważ ma ograniczone prawo do kierowania jej polityką operacyjną.

W 2017 roku Emitent dokonał sprzedaży 30% udziałów w spółce Tower Mehoffera, co spowodowało, że posiada obecnie 70% udziałów spółki. Jednocześnie Emitent zawarł umowę cywilnoprawną, która spowodowała utratę kontroli nad spółką. Tower Mehoffera sp. z o.o. jest jednostką współzależną konsolidowaną metodą praw własności.

Czas trwania Spółki Dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony.

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

Nazwa spółki	Siedziba	Udział Grupy w kapitale	
		31.12.2018	31.12.2017
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%	75%
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%	75%
Gatid Investments sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	50%
Tower Mehoffera sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	70%	70%

### 3.5 POZOSTAŁE INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku. Kwoty zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym za okresy porównawcze, nie są w pełni porównywalne ze względu na długość porównywalnego roku obrotowego, który był dłuższy niż 12 miesięcy i trwał 14 miesięcy.

### 3.6 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

### 3.7 ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

#### 3.7.1 MSSF 9 Instrumenty finansowe

Przy zastosowaniu MSSF9 Grupa skorzystała z możliwości nieprzekształcania danych dotyczących wcześniejszych okresów.

Wpływ pierwszego zastosowania MSSF 9 dla Grupy był nieistotny czyli nie będą korygowane dane porównywalne, a wszelkie ewentualne różnice pomiędzy wcześniej stosowanymi zasadami i zasadami MSSF 9 zostaną ujęte w saldzie zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2018 roku.

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:

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

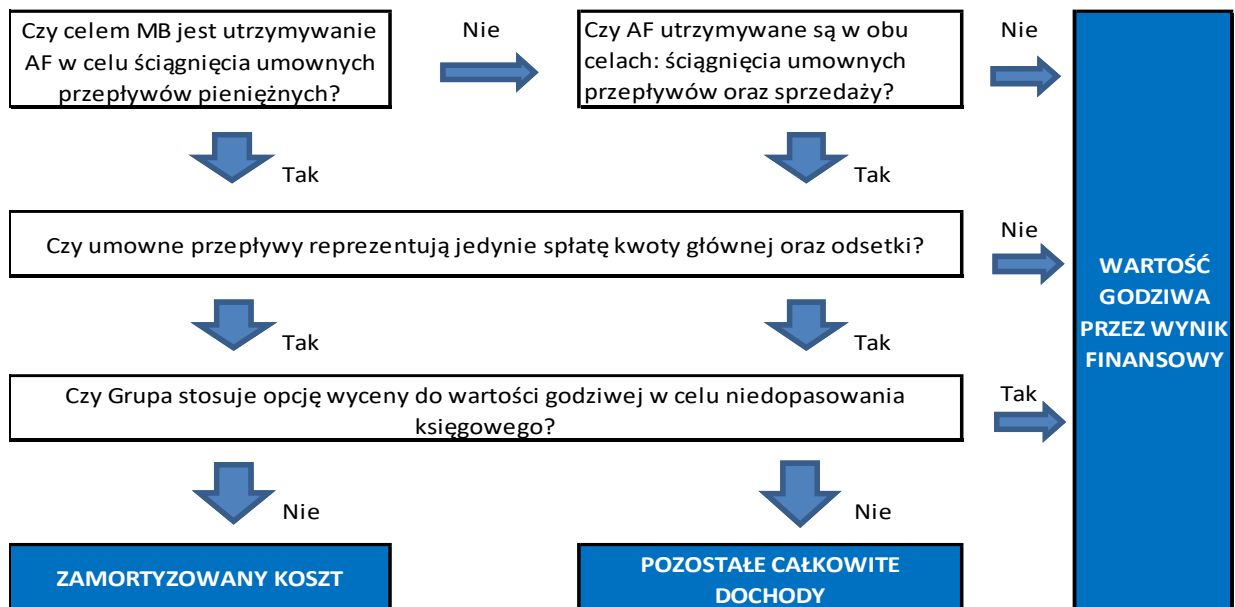
Są to aktywa utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy jak i sprzedaż aktywów finansowych, a charakterystyka umowy dotyczącej tych aktywów finansowych przewiduje powstawanie przepływów 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.

Poniżej przedstawiono graficznie metodę kategoryzacji aktywów finansowych do odpowiednich grup.



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.

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

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

Poniżej przedstawiono zmianę klasyfikacji aktywów finansowych według stanu na 1 stycznia 2018 roku. Zastosowanie nowego standardu nie wprowadziło zmian w metodologii wyceny aktywów i zobowiązań finansowych. Podstawową metodą do wyceny jest metoda zamortyzowanego kosztu, w związku z czym wartość bilansowa aktywów i zobowiązań finansowych na dzień wdrożenia MSSF9 jest taka sama jak w przypadku MSR39.

Aktywa finansowe	Klasyfikacja według		Wartość bilansowa według MSR 39 i MSSF 9 na 01.01.2018 roku
	MSR 39	MSSF 9	
Pozostałe należności długoterminowe	Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2 451 403,00
Pożyczki długoterminowe	Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	7 403 825,34
Inne długoterminowe aktywa finansowe (*)	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane w wartości godziwej	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	110 823,60
Należności z tytułu dostaw i usług	Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	23 342 174,76
Inne należności krótkoterminowe	Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	29 175 594,44
Krótkoterminowe aktywa finansowe - udziały i akcje	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane w wartości godziwej	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	291 600,00
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 471 384,71
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	poza MSR 39	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	5 471 026,06

(\*) nie dotyczy aktywów w spółkach konsolidowanych metodą praw własności

Zobowiązania finansowe	Klasyfikacja według		Wartość bilansowa według MSR 39 i MSSF 9 na 01.01.2018 roku
	MSR 39	MSSF 9	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	12 159 587,85
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	24 582 963,01
Inne zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	705 083,99
Inne zobowiązania długoterminowe - leasing finansowy	poza MSR 39	poza MSSF 9	815 905,72
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	2 123 513,46
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	540 156,46
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe - leasing finansowy	poza MSR 39	poza MSSF 9	190 080,85
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	8 825 183,60
Inne zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	752 030,04

Zmiana wprowadzona przez MSSF 9 dotyczy sposobu ujmowania ryzyka kredytowego związanego z aktywami finansowymi. Model strat poniesionych został zastąpiony nowym modelem strat oczekiwanych (ECL).

Według niego 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. Spółka stara się przede wszystkim wykorzystywać dostępne ratingi kredytowe i powiązane z nimi wskaźniki niewypłacalności oraz informacje o wystąpieniu niekorzystnych zmian w środowisku ekonomicznym, prawnym, rynkowym dłużnika.

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

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

W celu oszacowania parametru niewykonania zobowiązania Grupa określiła przedziały przeterminowania:

Nieprzeterminowane

Zaległe od 1 do 30 dni

Zaległe od 31 do 90 dni

Zaległe od 91 do 180 dni

Zaległe powyżej 180 dni

Grupa dokonała analizy szacowania wartości aktywów finansowych:

Dla należności długoterminowych zastosowano model należności utrzymywanych w celu ściągnięcia zatem podlegają one odpisowi z tytułu utraty wartości w oparciu o model strat oczekiwanych. Wartość oczekiwanej straty kredytowej liczona jest osobno dla każdego klienta i na dzień 1 stycznia 2018 jest bliska 0.

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 pożyczki udzielone jednostkom powiązanym. 84% aktywa stanowią pożyczki dla spółki konsolidowanej metodą praw własności i będącej we współkontrolu.



Dla należności z tytułu dostaw i usług zastosowano model należności utrzymywanych w celu ściągnięcia i podlegają odpisowi z tytułu utraty wartości w oparciu o model strat oczekiwanych. 82% procent należności stanowią należności z tytułu sprzedaży inwestycji zlokalizowanych w Warszawie, które miała miejsce w grudniu 2017 roku. Wartość oczekiwanej straty kredytowej dla tego aktywa, przy uwzględnieniu daty wymagalności jest bliska 0.

Inne należności krótkoterminowe na dzień 1 stycznia 2018 roku składają się zasadniczo z należności od Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska z tytułu wpłaconych mu środków z tytułu publicznej emisji akcji. Aktywa te podlegają odpisowi z tytułu utraty wartości w oparciu o model strat oczekiwanych. Analiza wykazała, że wartość oczekiwanej straty kredytowej dla tego aktywa, przy uwzględnieniu daty wymagalności jest bliska 0.

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 niewypięnienia zobowiązań dla danego ratingu. Spółka korzysta z uproszczenia i ewentualny odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest na podstawie 12 miesięcznych strat kredytowych. Spółka posiada środki w bankach objętych gwarancjami bankowego funduszu gwarancyjnego, zatem wartość oczekiwanej straty kredytowej dla tego aktywa jest bliska 0.

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

Aktywa finansowe są spisywane w całości gdy Grupa wyczerpie możliwości działania w zakresie ich ściągnięcia i uzna, że nie ma racjonalnych podstaw do oczekiwania, że należność uda się odzyskać. Zazwyczaj następuje to, gdy składnik aktywów jest przeterminowany ponad 365 dni.

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

### 3.7.2 Zmiany do MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne: reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych

Zmiana polega na doprecyzowaniu zapisów dotyczących zmiany kwalifikacji nieruchomości do i z inwestycji. Zgodnie z nowymi regulacjami jednostka powinna dokonać przeklasyfikowania wtedy, gdy istnieją dowody na to, że doszło do zmiany sposobu użytkowania nieruchomości. Zmiana ta następuje natomiast wtedy, gdy dana nieruchomość zaczyna spełniać bądź przestaje spełniać definicję nieruchomości inwestycyjnej. Zaznaczono przy tym, że sama zmiana intencji kierownictwa jednostki co do sposobu użytkowania nieruchomości nie stanowi przesłanki, że nastąpiła zmiana sposobu użytkowania.

W związku ze zmianą standardu oraz ewolucją działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Tower Investments, do dotychczasowych zapisów zasad rachunkowości w zakresie nieruchomości inwestycyjnych, dodane zostają poniższe zasady precyzujące klasyfikację nieruchomości inwestycyjnych:

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.

### 3.7.3 Odpisy aktualizujące należności

W prezentacji podziału aktywów finansowych na wartości brutto i odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2017 roku błędnie zostały podane wartości odpisów. Błąd polegał na niedopasowaniu odpisów do odpowiednich grup należności, zatem nie ma wpływu na zmianę wyniku Grupy i na wartość netto aktywów finansowych. Poniżej przedstawione zostaje porównanie prezentacji :

	31.12.2017 Przed zmianą	31.12.2017 Po zmianie
<i>Aktywa finansowe :</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	26 652 109	24 135 606
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(3 409 873)	(893 370)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>	<b>23 242 236</b>	<b>23 242 236</b>
Kwoty zatrzymane z tytułu umów o usługę budowlaną	99 939	99 939
Inne należności	29 226 195	29 550 898
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych	(50 601)	(375 304)
Pozostałe należności finansowe netto	29 275 533	29 275 533
<b>Należności finansowe</b>	<b>52 517 769</b>	<b>52 517 769</b>
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	1 598 516	1 598 516
Przedpłaty i zaliczki	5 777 045	5 777 045
<b>Należności niefinansowe</b>	<b>7 375 561</b>	<b>7 375 561</b>
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>59 893 330</b>	<b>59 893 330</b>

### 3.7.4 Zmiana prezentacji kosztów refakturowanych

W pozycji pozostałych kosztów operacyjnych Grupa prezentuje między innymi koszty, które następnie są refakturowane. Przychody z tytułu refaktur prezentowane są w pozostałych przychodach operacyjnych. Ze względu na charakter kosztów Grupa zdecydowała prezentacyjnie łączyć przychody z odpowiadającymi im kosztami. Zmiana prezentacji spowoduje zwiększenie transparentności prezentowanych danych.

Zmiana miała następujący wpływ na prezentację skonsolidowanych sprawozdań finansowych okresów porównywalnych:

	od 01.11.2016 do 31.12.2017	
	przed zmianą	po zmianie
Pozostałe przychody operacyjne	3 718 546	3 410 838
Pozostałe koszty operacyjne	1 340 475	1 032 768
Suma	2 378 071	2 378 071

#### 4. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

##### Prezentacja sprawozdań finansowych

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

„Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów” prezentowane jest w wariantcie porównawczym, natomiast „Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzone 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 2018 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,
- ujmują się podatek odroczone 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:

- suma 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
- wartość 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 okazijnym nabyciu tak jakby spółka ta stanowiła jeden podmiot wraz ze swoimi spółkami zależnymi. W związku z tym wartość firmy/zysk na okazijnym 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 Spółki.

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

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

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

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

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

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

### Koszty finansowania zewnętrznego

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

### Wartość firmy

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

### Wartości niematerialne

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

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

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane, lecz corocznie są poddawane testom na utratę wartości. Na dzień 31 grudnia 2018 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 przejścia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem zgodnie z wymogami MSSF 15.

### Zasady klasyfikacji nieruchomości:

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

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

Poniżej Grupa przedstawia kryteria klasyfikacji do poszczególnych grup:

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

2. Nieruchomości nabyte wyłącznie w celu zbycia w bliskiej przyszłości lub w celu dostosowania i odsprzedaży, są klasyfikowane jako zapas, nawet jeśli spółka do momentu sprzedaży osiąga przychody z czynszów (np. parki handlowe), ponieważ handel nieruchomościami jest podstawową działalnością spółki. Dodatkowo w przypadku nieruchomości, co do których spółka osiąga istotne przychody z najmu - jeśli po upływie jednego roku od rozpoczęcia eksploatacji tej nieruchomości nie dojdzie do sprzedaży rzeczony nieruchomości, zarząd podejmuje uchwałę stwierdzającą, czy dalej będą podejmowane kroki prowadzące do sprzedaży. W przypadku braku takiej uchwały – nieruchomość zreklasyfikowana zostaje na nieruchomości inwestycyjne. W przypadku podjęcia wyżej wymienionej uchwały, w przypadku braku szans na sprzedaż nieruchomości po upływie kolejnych 12 miesięcy od momentu podjęcia uchwały, nieruchomość zostaje przekwalifikowana do nieruchomości inwestycyjnych.
3. Nieruchomości, które są w trakcie budowy lub dostosowywania, a nad którymi prace prowadzone są na zlecenie osób trzecich i nie spełniają kryteriów umowy o usługę budowlaną są klasyfikowane jako zapas.
4. Nieruchomości utrzymywane w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost ich wartości lub w celu czerpania korzyści z czynszów klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne.
5. Nieruchomości, które są w trakcie budowy lub dostosowywania i będą w przyszłości utrzymywane ze względu na oczekiwany długoterminowy wzrost ich wartości lub w celu czerpania korzyści z czynszów, klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne.
6. Nieruchomości dla których przyszłe użytkowanie pozostaje nieokreślone, klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne.

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

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

#### Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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



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

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

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

#### Aktywa w leasingu

Umowy leasingu finansowego, 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 środka trwałego stanowiącego przedmiot 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 finansowego są amortyzowane według takich samych zasad jak stosowane do własnych aktywów Grupy. W sytuacji jednak, gdy brak jest wystarczającej pewności, że jednostka Grupy 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.

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w wyniku zastosowania metody liniową przez okres trwania 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.

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według MSSF 9 opisanego w nocie 3.6.1. W okresie porównawczym aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane były według obowiązującego wówczas MSR 39, opisanego w sprawozdaniu rocznym za okres od 1 listopada 2016 do 31 grudnia 2017 roku.

#### Aktywa finansowe

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

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik
- instrumenty finansowe zabezpieczające.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Zyski lub straty ujmowane w wyniku finansowym prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe, za wyjątkiem odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług, które, w przypadku ich istotności, prezentowane są w stratach z tytułu oczekiwanych strat kredytowych, a dla wartości nieistotnych prezentowane są jako pozostałe koszty operacyjne.

#### 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,
- 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.

#### Zapasy

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

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

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

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

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

#### Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienne 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),

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

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

#### Świadczenia pracownicze

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

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

#### *Krótkoterminowe świadczenia pracownicze*

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

#### *Rezerwy na niewykorzystane urlopy*

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

### Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

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

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

- udzielone gwarancje obsługi posprzedazowej produktów i wykonanych usług,
- toczące się postępowania sądowe oraz sprawy sporne,
- straty z umów budowlanych ujmowane zgodnie z MSSF 15,
- restrukturyzacja, tylko jeżeli na podstawie odrębnych przepisów Spółka 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 nr 6.31

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

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

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 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
- 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 Usługi świadczone przez Grupę obejmują najem nieruchomości oraz kontrakty budowlane.

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 – przysuguje 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 przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi. W przypadku sprzedaży towarów i produktów przychód ujęty jest w momencie bezspornego przejścia 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 rodzaju..

#### 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 c) Polityka Rachunkowości rozdziału *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 31.12.2018 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notach 6.6 i 6.7.

#### *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*

Głównym podłożem doznaczenia 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 2018 roku Grupa nie dokonała odpisu aktualizującego wartość firmy.



## 5. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze 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.

### 5.1 ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI OBOWIĄZUJĄCE I ZASTOSOWANE PRZEZ GRUPĘ OD 2018 ROKU.

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2018 roku oraz ich wpływ na sprawozdanie Grupy i:

#### MSSF9 Instrumenty Finansowe

Nowy standard został opublikowany w dniu 24 lipca 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem standardu jest uporządkowanie klasyfikacji aktywów finansowych oraz wprowadzenie jednolitych zasad podejścia do oceny utraty wartości dotyczących wszystkich instrumentów finansowych. Standard wprowadza również nowy model rachunkowości zabezpieczeń w celu ujednoczenia zasad ujmowania w sprawozdaniach finansowych informacji o zarządzaniu ryzykiem.

Opis standardu wraz z wpływem na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy został przedstawiony w nocie 3.7.1

#### MSSF 15 Przychody z umów z klientami

Nowy standard zastąpił dotychczasowe MSR 11 i MSR 18 oraz związane z nimi interpretacje i ma zastosowanie do wszystkich umów z klientami za wyjątkiem umów wyłączonych z zakresu MSSF 15, w tym umów uregulowanych zapisami innych standardów. Nowy MSSF 15 zapewnia jeden spójny 5-stopniowy model ujmowania przychodów obejmujący następujące kroki:

- identyfikacja umów z klientami,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia wynikających z umowy,
- określenie ceny,
- przypisanie ceny do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęcie przychodu po wypełnieniu lub podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia,

Nowy model uzależnia ujęcie przychodu od uzyskania przez klienta kontroli nad dobrem i usługą.

Ponadto nowy standard wprowadził dodatkowe wymogi ujawniania informacji oraz wskazówki dotyczące

- łączenie kilku umów,
- zmiany umowy
- metody pomiaru wypełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia,
- cena zmienna,
- prawa zwrotu
- gwarancje,
- relacja zleceniodawca - pośrednik,
- opcje nabycia kolejnych dóbr lub usług,
- bezzwrotne opłaty płatne z góry,
- licencje i tantiemy,
- umowy odkupu,
- umowy komisu,
- sprzedaż ze wstrzymaną dostawą,
- komponenty finansowe wbudowane w umowy z klientami (płatność odroczone lub płatność z góry),
- wynagrodzenia niepieniężne,
- koszty umowy, w tym koszty pozyskania umowy.

Zarząd Spółki Dominującej podjął decyzję, że zastosowanie MSSF 15 ma się odbyć bez korekty danych porównawczych. Grupa dokonała analizy, według nowego standardu, umów, które nie zostały zakończone na dzień pierwszego zastosowania MSSF 15. Analiza umów wykazała, że nie istnieją na ten dzień takie kontrakty, dla których zastosowanie nowego MSSF 15 skutkuje zmianą sprawozdania finansowego.

Wszystkie umowy dla których MSSF 15 ma znaczenie zostały zawarte w 2018 roku i sprawozdanie za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku zawiera skutki stosowania tego standardu.

#### Zmiany w MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji

Zmiany w MSSF 2 zostały opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku i mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

Zmiany dotyczą doprecyzowania kwestii sposobu rozliczania wpływu warunków nabycia uprawnień na płatności na bazie akcji rozliczane w środkach pieniężnych, klasyfikacji transakcji płatności na bazie akcji z cechami rozliczenia netto oraz sposobów rozliczania zmiany warunków płatności na bazie akcji, na skutek której transakcje rozlicza się w instrumentach kapitałowych zamiast w środkach pieniężnych. Zmiany nie mają istotnego wpływu na stosowane przez Grupę zasady rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych. Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe.

#### Zmiany do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe

Zmiany dotyczą kwestii zastosowania nowego standardu MSSF 9 Instrumenty finansowe przed wdrożeniem nowego standardu dotyczącego działalności ubezpieczeniowej, nad treścią którego toczą się prace. Aby zapobiec czasowym wahaniom wyników jednostek w związku z wdrożeniem MSSF 9, zmiany do MSSF 4 wprowadzają dwa dopuszczalne podejścia: podejście nakładkowe oraz podejście odroczone. Opublikowane zmiany do MSSF 4 uzupełniają opcje istniejące już w standardach, które mogą być stosowane w celu ujęcia kwestii zmienności. Zmiany nie mają wpływu na stosowane przez Grupę zasady rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

#### KIMSF 22 Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczek

Interpretacja określa jaki kurs przeliczenia powinien być stosowany do transakcji w walutach obcych, które wiążą się z otrzymaniem bądź wydatkowaniem zaliczkowej zapłaty księgowanej przed ujęciem odpowiedniego składnika aktywów, kosztu lub przychodu wynikającego z tej transakcji.

Interpretacja nie ma zastosowania, jeżeli początkowe ujęcie odpowiedniego składnika aktywów, kosztu lub przychodu następuje według wartości godziwej. Należy przy tym pamiętać, że zgodnie z MSR 21 zaliczka jest pozycją niepieniężną i nie jest wyceniana na dzień bilansowy.

Zgodnie z interpretacją w celu ustalenia kursu wymiany datą transakcji jest data początkowego ujęcia zaliczki jako składnika aktywów lub zobowiązania. Jeżeli istnieje wiele płatności lub wpływów zaliczkowych, ustala się datę transakcji w odniesieniu do każdej płatności lub wpływu.

Ze względu na znikomą ilość transakcji wyrażanych w walutach obcych, interpretacja nie ma wpływu na działalność i wyniki Grupy.

#### Zmiany do MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne: reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych

Zmiana w MSR 40 została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

Opis standardu i jego wpływ na zmianę polityki rachunkowości Grupy zaprezentowane zostały w nocie 3.7.2

#### Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016

Zmiany do MSR 28 zostały opublikowane w dniu 8 grudnia 2016 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

Doprecyzowano, że w sytuacjach, gdy MSR 28 dopuszcza wycenę inwestycji albo metodą praw własności albo w wartości godziwej (przez organizacje zarządzające kapitałem wysokiego ryzyka, fundusze wzajemne itd. lub udziały w jednostkach inwestycyjnych) wyboru tego można dokonać odrębnie dla każdej z takich inwestycji. Zmiana nie będzie miała wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż nie ma ona możliwości wyboru metody wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach do wartości godziwej.

Poprawki do MSSF (2014-2016) zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF

Poprawki dotyczą MSSF 1 Zastosowanie MSSF po raz pierwszy w zakresie eliminacji krótkoterminowych zwolnień przewidzianych w § E3–E7 MSSF 1, ponieważ dotyczyły one minionych okresów sprawozdawczych i spełniły już swoje zadanie. Poprawki dotyczą także MSR 28 Jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia precyzując, że decyzja dotycząca wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej przez wynik finansowy (a nie metodą praw własności), którą mogą podjąć organizacje zarządzające kapitałem wysokiego ryzyka lub inne podobne jednostki, podejmowana jest indywidualnie dla każdej inwestycji w chwili jej początkowego ujęcia. Zmiany nie mają istotnego wpływu na stosowane przez Grupę zasady rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

5.2 OPUBLIKOWANE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE DLA OKRESÓW ROZPOCZYNAJĄCYCH SIĘ 1 STYCZNIA 2018 ROKU I ICH WPŁYW NA SKONSOLIDOWANE 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 obowiązują być po raz pierwszy.

5.2.1 Zmiany MSSF 9 „Instrumenty finansowe” Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą

Zmieniają obowiązujące wymogi dotyczące praw z tytułu przedterminowego rozwiązania umowy na potrzeby umożliwienia wyceny według zamortyzowanego kosztu (lub, w zależności od modelu biznesowego, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody) nawet w przypadku ujemnych płatności kompensacyjnych. Zmiany przewidują, iż znak (plus bądź minus) kwoty przedpłaty nie jest istotny – tj. w zależności od stopy procentowej obowiązującej w momencie rozwiązania umowy, może zostać dokonana płatność na rzecz strony skutkująca wcześniejszą spłatą. Kalkulacja tej kompensaty musi być taka sama zarówno w przypadku kary za przedterminową spłatę jak również w przypadku zysku z tytułu wcześniejszej spłaty. Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

Grupa szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami.

5.2.2 MSSF 16 „Leasing”

Zgodnie z MSSF 16 leasingobiorca ujmuje prawo do użytkowania składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania składnika aktywów jest traktowane podobnie jak inne aktywa niefinansowe i odpowiednio amortyzowane. Zobowiązania z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej opłat leasingowych płatnych w okresie leasingu, zdyskontowanej o stopę zawartą w leasingu, jeżeli jej ustalenie nie jest trudne, lub o krańcową stopę procentową. MSSF 16 definiuje okres leasingu jako całkowity, niepodlegający odwołaniu okres, podczas którego leasingobiorca ma prawo do użytkowania danego składnika aktywów. Okres leasingu obejmuje również okresy opcjonalne w przypadku, gdy jednostka jest pewna wykonania opcji przedłużenia (lub nie wykonania opcji zakończenia) leasingu. Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone w przypadku jednostek, które stosują MSSF 15 Przychody z umów z klientami od daty lub przed datą pierwszego zastosowania niniejszego standardu.

Grupa przeprowadziła analizę umów mogących spełniać definicję leasingu i oszacowała wpływ na sprawozdanie finansowe na dzień 1 stycznia 2019 roku. Według wyliczeń wpływ na sprawozdanie finansowe jest następujące:

	31.12.2018 przed zastosowaniem MSSF 16	31.12.2018 po zastosowaniu MSSF 16	zmiana
Nieruchomości	20 768 974	21 240 624	471 650
Rzeczowe aktywa trwałe	2 072 390	3 079 292	1 006 902
Zobowiązania z tytułu leasingu	899 903	2 378 454	1 478 551

Przedstawione dane są danymi szacunkowymi, które mogą ule zmianie

Wpływ na zmianę wartości nieruchomości i zobowiązań z tytułu leasingu mają umowa długoterminowa z tytułu najmu w wysokości 1.007 tys. PLN i wieczystego użytkowania gruntu w wysokości 472 tys. PLN.

#### 5.2.3 Interpretacja KIMSF 23 "Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego"

MSR 12 "podatki dochodowe" określa sposób rozliczenia podatku bieżącego i odroczonego, ale nie odzwierciedla niepewności w jaki sposób prawo podatkowe odnosi się do określonej transakcji lub okoliczności lub czy organ podatkowy zaakceptuje opodatkowanie jednostki. KIMSF 23 zawiera wytyczne uzupełniając wymogi zawarte w MSR 12, określając sposób odzwierciedlenia skutków niepewności przy ujmowaniu podatku dochodowego.

Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2019 roku lub w okresach późniejszych.

#### 5.2.4 Zmiany do MSR 28 "Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach"

Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wprowadzono w celu wyjaśnienia, że jednostka stosuje MSSF 9 (w tym regulacje dotyczące utraty wartości) do długoterminowych udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach, które wchodzi w skład inwestycji netto w jednostkę stowarzyszoną lub wspólne przedsięwzięcie, w stosunku do których nie zastosowano metody praw własności. Zmiany usuwają również paragraf 41, ponieważ uznano, że paragraf ten jedynie powtórzył wymogi zawarte w MSSF 9 i wywoływał zamieszanie w kwestii rozliczania długoterminowych udziałów.

Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2019 roku lub w okresach późniejszych.

Grupa nie przewiduje wpływu powyższej zmiany na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

#### 5.2.5 Zmiany do MSSF (cykl 2015-2017)

Zmiany dokonane w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF3, MSSF1, MSR12 i MSR 23) skupione są na rozwiązywaniu niezgodności i uściśleniu słownictwa.

Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2019 roku lub w okresach późniejszych.

Grupa nie przewiduje wpływu powyższej zmiany na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

#### 5.2.6 Zmiany do MSR 19 "Świadczenia pracownicze"

Rozliczenie, zmiana lub ograniczenie planu pracowniczego wymagają, aby po zmianie planu zastosować zaktualizowane założenia do wyceny w celu ustalenia bieżących kosztów usług i odsetek netto za pozostałą część okresu sprawozdawczego.

Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2019 roku lub w okresach późniejszych.

Grupa nie przewiduje wpływu powyższej zmiany na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

#### 5.2.7 Zmiany do MSSF 3 "Połączenia jednostek"

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

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

Grupa nie przewiduje wpływu powyższej zmiany na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

#### 5.2.8 Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF

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

Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" oraz MSR 8 "Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany

#### 5.2.9 wartości szacunkowych i korygowanie błędów"

Precyzują definicję istotności i zwiększają spójność między standardami.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

#### 5.2.10 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.

#### 5.2.11 Zmiany do MSSF 10 i MSR 28

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

#### 5.2.12 MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe"

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

Grupa nie przewiduje wpływu powyższego standardu na sprawozdanie finansowe.

## 6. INFORMACJA DODATKOWA

### 6.1 SEGMENTY OPERACYJNE

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

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

Kolejnym argumentem jest brak wyodrębnienia w ramach struktury organizacyjnej Grupy zespołów zajmujących się jednego rodzaju projektami, natomiast 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 różniącym także nie jest grupa inwestorów/klientów, do których adresowany jest dany projekt. W zależności od tego, czy sieć handlowa chce zawrzeć umowę najmu czy też umowę sprzedaży, końcowym klientem może być albo inwestor finansowy (kupujący daną nieruchomość z długoterminową umową najmu) bądź inwestor branżowy (tj. sieć handlowa). Sposób klasyfikacji takich projektów (mimo że zakres prac i grono osób realizujących dany projekt byłoby tożsame) będzie ulegał zmianie na skutek zmian decyzji sieci handlowej, której preferencje w zakresie najmu bądź kupna danej nieruchomości mogą i ulegają zmianie – co przy wydzielaniu segmentów powodowałoby przeklasyfikowania takich nieruchomości między segmentami.

### 6.2 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 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,3000	4,1709
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,2669	4,2800
Najwyższy kurs w okresie	4,3978	4,5035
Najniższy kurs w okresie	4,1423	4,1709

### 6.3 PODSTAWOWE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z WYNIKU I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZELICZENIU NA EURO.

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

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według kursów obowiązujących na ostatni dzień okresu sprawozdawczego, w przypadku danych na moment przejścia na MSSF zastosowano kurs obowiązujący na ten dzień.
- poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z wyniku oraz skonsolidowanego 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 skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych na początek oraz na koniec okresu przyjęto kurs ustalony przez NBP, obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego.

	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017
	PLN		EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	43 270 615	31 493 152	10 140 996	7 358 213
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 782 881	6 532 713	1 824 013	1 526 335
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 303 131	16 732 547	1 242 853	3 909 474
Zysk (strata) netto	4 142 385	13 019 067	970 818	3 041 838
Zysk na akcję (PLN)	2,7	12,1	0,6	2,8
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	2,7	12,1	0,6	2,8
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2669	4,2800
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 289 267	(20 496 300)	1 473 966	(4 788 855)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 181 047)	(6 817 238)	(745 517)	(1 592 813)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	8 786 036	28 923 720	2 059 115	6 757 879
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	11 894 257	1 610 182	2 787 564	376 211
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2669	4,2800
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	99 110 002	126 688 561	23 048 838	30 374 394
Zobowiązania długoterminowe	7 004 045	41 331 336	1 628 848	9 909 453
Zobowiązania krótkoterminowe	29 991 579	27 336 201	6 974 786	6 554 029
Kapitał własny	62 114 378	58 021 023	14 445 204	13 910 912
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,3000	4,1709

#### 6.4 PRZEJĘCIA ORAZ UTRATA KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI

W okresie porównawczym, w dniu 22 grudnia 2016 roku, Spółka Tower Investments S.A. nabyła 30% instrumentów kapitałowych Property Tower Investments Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie, która prowadzi działalność w zakresie usług deweloperskich. Spółka dokonała przejęcia w celu umocnienia Grupy Kapitałowej poprzez przejęcie 100% akcji. Zapłata przekazana przez Spółkę poprzednim właścicielom wyniosła 600 tys. PLN i obejmowała cenę zakupu akcji opłaconą w środkach pieniężnych.

W okresie porównawczym, w dniu 31 lipca 2017 roku, Spółka Dominująca dokonała sprzedaży 30% udziałów w spółce Tower Mehoffera (dawniej: Shopin Płock sp. z o.o.), co spowodowało, że posiada obecnie 70% udziałów spółki. Jednocześnie zawarła umowę cywilnoprawną, która spowodowała utratę kontroli nad spółką. Tower Mehoffera sp. z o.o. jest jednostką współzależną, wszystkie decyzje muszą być podejmowane jednomyślnie przez współników. Spółka zrealizowała zysk na sprzedaży udziałów w kwocie 3.998,5 tys. PLN.

W dniu 13 lutego 2018 roku spółka Tower Investments sp. z o.o. nabyła 50% udziałów w spółce Gatid Investments sp. z o.o., wskutek czego obecnie posiada 100% udziałów. Do dnia zakupu spółka Gatid Investments sp. z o.o. była konsolidowana metodą praw własności.

W dniu 4 kwietnia 2018 roku spółka Tower Investments S.A. odkupiła 25 udziałów w spółce Tower Jasło sp. z o.o., wskutek czego jest właścicielem 100% udziałów.

W dniu 4 kwietnia 2018 roku Spółka Tower Investments S.A. odkupiła 25 udziałów w spółce Tower Świebodzice sp. z o.o., wskutek czego jest właścicielem 100% udziałów.

## 6.5 WARTOŚĆ FIRMY

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku wartość firmy nie uległa zmianie.

	31.12.2018	31.12.2017
Tower Project sp. z o.o.	1 674 919	1 674 919
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	1 213 441	1 213 441
	<b>2 888 360</b>	<b>2 888 360</b>

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

## 6.6 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

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

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
<b>Wartość brutto za okres od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku</b>			
Stan na 01.11.2016	25 550	0	25 550
Zwiększenia	0	4 630	4 630
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2017	25 550	4 630	30 180
<b>Umorzenie za okres od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku</b>			
Stan na 01.11.2017	(2 217)	0	(2 217)
Zwiększenia	(5 833)	(4 630)	(10 463)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2017	(8 050)	(4 630)	(12 680)
<b>Wartość netto na 01.11.2016</b>	<b>23 333</b>	<b>0</b>	<b>23 333</b>
<b>Wartość netto na 31.12.2017</b>	<b>17 500</b>	<b>0</b>	<b>17 500</b>

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych jest prawo do znaku towarowego „Shopin”, którego wartość bilansowa na dzień 31.12.2018 roku wynosiła 12,5 tys. PLN (2017 rok: 17,5 tys. PLN).

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

Na dzień 31.12.2018 roku żadne wartości niematerialne nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań spółek Grupy Kapitałowej.



## 6.7 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

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

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
<b>Stan na 31.12.2017</b>					
Wartość bilansowa brutto	155 366	1 481 827	86 230	0	1 723 422
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(62 579)	(202 359)	(75 349)	0	(340 286)
Wartość bilansowa netto	92 787	1 279 468	10 881	0	1 383 136

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

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
<b>za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku</b>					
Wartość bilansowa netto na 01.01.2017 roku	92 787	1 279 468	10 881	0	1 383 136
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	55 087	441 637	81 169	582 619	1 160 511
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	(131 962)	(2 086)	0	(134 048)
Amortyzacja	(32 693)	(297 391)	(7 126)	0	(337 209)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2018 roku	115 181	1 291 753	82 838	582 619	2 072 390
<b>za okres od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku</b>					
Wartość bilansowa netto na 01.11.2016 roku	40 896	291 729	14 733	0	347 358
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	97 388	1 315 724	4 107	0	1 417 220
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	(162 258)	0	0	(162 258)
Amortyzacja	(45 498)	(165 727)	(7 959)	0	(219 184)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2017 roku	92 787	1 279 468	10 881	0	1 383 136

W bieżącym roku obrotowym Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości środków trwałych.

Na dzień 31.12.2018 roku żadne rzeczowe aktywa trwałe nie stanowiły zabezpieczeń zobowiązań spółek Grupy Kapitałowej.

## 6.8 AKTYWA W LEASINGU

### 6.8.1 Leasing finansowy

Grupa Kapitałowa jako leasingobiorca użytkuje rzeczowe aktywa trwałe na podstawie umów leasingu finansowego. Wartość bilansowa aktywów będących przedmiotem umów leasingu finansowego przedstawia się następująco:

	Środki transportu	Razem
<b>Stan na 31.12.2018</b>		
Wartość bilansowa brutto	1 611 842	1 611 842
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(320 089)	(320 089)
Wartość bilansowa netto	1 291 753	1 291 753

	Środki transportu	Razem
<b>Stan na 31.12.2017</b>		
Wartość bilansowa brutto	1 287 280	1 287 280
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(109 131)	(109 131)
Wartość bilansowa netto	1 178 148	1 178 148

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
<b>Stan na 31.12.2018</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	233 923	752 772	0	986 695
Koszty finansowe (-)	(47 834)	(43 101)	0	(90 934)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>186 090</b>	<b>709 671</b>	<b>0</b>	<b>895 761</b>

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>Stan na 31.12.2017</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	232 842	871 309	0	1 104 151
Koszty finansowe (-)	(42 761)	(55 403)	0	(98 164)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>190 081</b>	<b>815 906</b>	<b>0</b>	<b>1 005 987</b>

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie ujęto żadnych kosztów z tytułu warunkowych opłat leasingowych oraz nie występują opłaty subleasingowe, ponieważ aktywa użytkowane są wyłącznie przez spółki Grupy.

### 6.8.2 Leasing operacyjny

W bieżącym okresie kończącym się 31 grudnia 2018 roku Grupa nie posiada umów leasingu operacyjnego.

## 6.9 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi nieruchomości zgodnie z klasyfikacją przedstawioną w części dotyczącej polityki rachunkowości.

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przedstawia się następująco:

	31.12.2018	31.12.2017
<i>Wartość bilansowa na początek okresu</i>	10 260 774	792 774
Zwiększenia	546 367	0
Zmiana klasyfikacji zapasów na nieruchomości	3 368 341	9 468 000
Wycena do wartości godziwej	6 593 492	0
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>20 768 974</b>	<b>10 260 774</b>

W badanym okresie Grupa dokonała reklasyfikacji nieruchomości położonej w Tychach z pozycji zapasów do pozycji nieruchomości inwestycyjnych. Wartość księgową nieruchomości w zapasach wynosiła 3.368 tys. PLN. Następnie dokonano wyceny nieruchomości do wartości godziwej wynoszącej 5.274,4 tys. PLN. Pozostałe zwiększenia z tytułu wyceny do wartości godziwej dotyczą nieruchomości położonych w Hajnówce, Manach i Łodzi.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku nieruchomości inwestycyjne o wartości bilansowej 10.428 tys. PLN (2017 rok: 9.468 tys. PLN) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie 6.24

## 6.10 ZAPASY

W sprawozdaniu finansowym Grupy ujęte są następujące pozycje zapasów:

	31.12.2018	31.12.2017
Półprodukty i produkcja w toku	10 819 055	16 355 090
Produkty gotowe	2 607 095	7 873 574
Towary	650 000	740 000
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>14 076 150</b>	<b>24 968 664</b>

Nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Spadek zapasów został spowodowany zmianą klasyfikacji nieruchomości w Tychach do kategorii nieruchomości inwestycyjnych oraz różnicą między sprzedanymi składnikami zapasów a nowopowstałymi inwestycjami.

## 6.11 INSTRUMENTY FINANSOWE

### 6.11.1 Aktywa finansowe

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

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

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

PiN	Pożyczki i należności
ADS	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży
Poza MSR 39	Aktywa poza zakresem MSR 39

	Nota	Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39			
		PiN	ADS	Poza MSR 39	Razem
<b>Stan na 31 grudnia 2017 roku</b>					
<i>Aktywa trwałe</i>					
Należności i pożyczki		9 855 228	0	0	9 855 228
Inne Inwestycje długoterminowe		0	110 824	9 333 333	9 444 157
<i>Aktywa obrotowe</i>					
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności		52 517 769	0	7 375 561	59 893 330
Pożyczki		1 471 385	0	0	1 471 385
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	291 600	0	291 600
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		0	0	5 471 026	5 471 026

### 6.11.2 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

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

ZZK	zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu
Poza MSR 39	zobowiązania poza zakresem MSR 39

	Nota	Kategorie instrumentów finansowych według MSR 39			
			ZZK	Poza MSR 39	Razem
<b>Stan na 31 grudnia 2017 roku</b>					
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne		0	36 732 551	0	36 732 551
Leasing finansowy		0	0	815 906	815 906
Inne zobowiązania długoterminowe		0	1 520 990	0	1 520 990
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		0	9 577 214	13 086 272	22 663 485
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne		0	2 663 670	0	2 663 670
Leasing finansowy		0	0	190 081	190 081

### 6.11.3 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Według oceny Spółki wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów oraz zobowiązań z tytułu leasingu nie odbiega od wartości bilansowych. Wartości przedstawione w tabelach not 6.11.1 i 6.11.2 są zgodne z wartością godziwą tych instrumentów.

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

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

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

- poziom 3 – dane wejściowe na poziomie 3 to nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

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

Klasa instrumentu finansowego	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
<b>Stan na 31.12.2018</b>				
<i>Aktywa:</i>				
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	0	110 824	110 824
Akcje spółek notowanych	278 550	0	0	278 550
<b>Wartość godziwa netto</b>	<b>278 550</b>	<b>0</b>	<b>110 824</b>	<b>389 374</b>
<b>Stan na 31.12.2017</b>				
<i>Aktywa:</i>				
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	0	110 824	110 824
Akcje spółek notowanych	291 600	0	0	291 600
<b>Wartość godziwa netto</b>	<b>291 600</b>	<b>0</b>	<b>110 824</b>	<b>402 424</b>

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

Pozycje wykazywane w wartości godziwej obejmowały akcje spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych. Wartość godziwa akcji została określona na podstawie notowań z dnia bilansowego. 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 2018 roku.

## 6.12 AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZONY

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

	31.12.2018	31.12.2017
Podatek odroczonego per saldo na początek okresu	(2 671 970)	(133 676)
<i>Zmiana stanu w okresie:</i>		
w wyniku zmian organizacyjnych grupy	(70 367)	0
wplywająca na wynik (+/-)	(856 866)	(2 538 294)
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	(3 599 203)	(2 671 970)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 771 519	405 826
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 370 722	3 077 795

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

### AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
<b>Stan na 31.12.2018</b>			
<i>Aktywa:</i>			
Wyceny nieruchomości	39 310	44 989	84 299
Zapasy - zyski zatrzymane	24 143	0	24 143
Należności z tytułu dostaw i usług	75 383	217 102	292 484
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	43 489	68 672	112 161
Na straty podatkowe	0	491 520	491 520
Inne aktywa	952	27 899	28 851
<i>Pasywa:</i>			
Odsetki od pożyczek i obligacji	113 846	355 364	469 210
Kontrakty budowlane	0	224 735	224 735
Pozostałe rezerwy	108 704	(64 588)	44 116
<b>Razem</b>	<b>405 826</b>	<b>1 365 693</b>	<b>1 771 519</b>

### REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
<b>Stan na 31.12.2018</b>			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwale w leasingu	32 711	(11 536)	21 175
Odsetki od pożyczek udzielonych	430 478	691 916	1 122 394
Należności z tytułu usług budowlanych	49 060	0	49 060
Wycena akcji do wartości godziwej	1 772 668	0	1 772 668
Wyceny nieruchomości	792 801	1 297 753	2 090 554
Kontrakt budowlany	0	192 346	192 346
Inne	78	122 448	122 525
<b>Razem</b>	<b>3 077 796</b>	<b>2 292 926</b>	<b>5 370 722</b>

W powyższych kalkulacjach nie zostały ujęte aktywa z tytułu nierozliczonych strat podatkowych spółek podporządkowanych. Głównym powodem nieujęcia aktywów jest niestałość dochodów spółek. Wartość strat nieujętych w aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2018 roku wyniosła 3.718.376 PLN (na 31.12.2017 rok: 3.115.285 PLN)

### 6.13 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

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

#### 6.13.1 Należności długoterminowe

Należności długoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosły 1.694 tys. PLN (w 2017: 2.451 tys. PLN) i większości stanowią zatrzymane przez kontrahentów kaucje budowlane. W żadnym z wymienionych okresów nie dokonano odpisów aktualizujących należności długoterminowych.

#### 6.13.2 Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe zaprezentowane zostały w tabeli poniżej:

	31.12.2018	31.12.2017
<i>Aktywa finansowe :</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	2 162 296	26 652 109
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(816 868)	(3 409 873)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	1 345 427	23 242 236
Kwoty zatrzymane (kaucje), w tym budowlane	377 122	99 939
Inne należności	7 522 029	29 226 195
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych	(690 548)	(50 601)
Pozostałe należności finansowe netto	7 208 603	29 275 533
<b>Należności finansowe</b>	<b>8 554 031</b>	<b>52 517 769</b>
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	855 747	1 598 516
Przedpłaty i zaliczki	8 698 903	5 777 045
<b>Należności niefinansowe</b>	<b>9 554 650</b>	<b>7 375 561</b>
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>18 108 681</b>	<b>59 893 330</b>

Główną pozycję należności innych na dzień 31 grudnia 2017 roku stanowiła należność od Domu Maklerskiego BOS z tytułu wpłat akcjonariuszy zgodnie z przeprowadzoną emisją akcji serii C.

Analiza wiekowa zaległych krótkoterminowych należności finansowych nie objętych odpisem

	31.12.2018	31.12.2017
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>		
do 1 miesiąca	37 484	71 256
od 1 do 3 miesięcy	19 838	255 628
od 3 do 6 miesięcy	55 322	7 945
od 6 do 12 miesięcy	301 274	1 795 937
powyżej roku	2 474 105	0
<b>Zaległe należności</b>	<b>2 888 023</b>	<b>2 130 766</b>

Grupa na bieżąco monitoruje posiadane należności i współpracuje z kontrahentami w celu ich odzyskania. Zarząd jednostki dominującej ocenia, iż powyższe należności są odzyskiwalne.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku należności o wartości bilansowej 2,7 tys. PLN (na 31 grudnia 2017 roku: 275 tys. PLN) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie 6.25.



#### 6.14 POŻYCZKI UDZIELONE

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej. Z podanych poniżej danych na dzień 31 grudnia 2018 roku pożyczki udzielone w PLN o wartości 9.485 tys. PLN (2017 rok: 8.270 tys. PLN) oprocentowane były stałą stopą procentową. Terminy spłat pożyczek przypadają w 2019 roku. Grupa nie udzieliła pożyczek walutowych. Poniżej przedstawione zostało podsumowanie istotnych warunków udzielonych pożyczek.

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
<b>Stan na 31.12.2018</b>				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 369 177	8%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	320 036	7%	2019
Adam Borejko	PLN	51 406	6%	2019
Iwona Gościcka	PLN	10 220	6%	2019
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	545 472	6%	2019
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	50 000	0%	2019
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 118 669	6%	2019
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2018</b>		<b>9 487 737</b>		
<b>Stan na 31.12.2017</b>				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 381 068	8%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	325 293	7%	2018
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	56 316	7%	2018
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	3 362	6%	2018
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 109 171	7%	2018
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2017</b>		<b>8 875 210</b>		

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

	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017
<i>Wartość brutto</i>		
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 875 210</b>	<b>1 328 525</b>
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	1 710 000	470 000
Wyłączenie spółki z Grupy Kapitałowej	0	7 049 762
Włączenie spółki do Grupy Kapitałowej	(3 362)	0
Spłata	(1 804 901)	(470 000)
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	710 790	496 923
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>9 487 737</b>	<b>8 875 210</b>
<i>Strata kredytowa</i>		
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Strata kredytowa na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>9 487 737</b>	<b>8 875 210</b>

Spółki Grupy Kapitałowej Tower Investments nie objęły stratą kredytową żadnej pożyczki. Szczegóły znajdują się w notcie 3.7.1

## 6.15 POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

W ramach aktywów finansowych Grupa prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa krótkoterminowe	
	31.12.2018	31.12.2017
Akcje spółek notowanych	278 550	291 600
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	0
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>278 550</b>	<b>291 600</b>

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

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. Udziały i akcje spółek nienotowanych, zgodnie z zamierzeniami zarządu nie zostaną zbyte w najbliższej przyszłości. Stanowią one między innymi udziały w spółkach w której Spółka Dominująca sprawuje współkontrolę.

## 6.16 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	31.12.2018	31.12.2017
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	16 982 054	5 458 786
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	370 327	1 339
Środki pieniężne w kasie	12 901	10 901
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>17 365 283</b>	<b>5 471 026</b>

Na dzień 31 grudnia 2018 roku nie występowały środki pieniężne, które podlegałyby ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu umowy kredytowej.

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

## 6.17 AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

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

## 6.18 KAPITAŁ WŁASNY

### 6.18.1 Kapitał podstawowy i akcje własne

Na dzień 31.12.2018 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 1.560 tys. PLN (2017 rok: 1.060 tys. PLN) i dzielił się na 1.560 tys. akcji (2017 rok: 1.060 tys.) o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

Na podstawie uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Tower Investments S.A., w dniu 23 lipca 2018 roku, Zarząd Spółki podjął uchwałę o przyjęciu Regulaminu Skupu Akcji Własnych. W dniach od 23 lipca 2018 roku do 27 lipca 2018 roku Spółka Tower Investments S.A., w ramach Programu, dokonała nabycia 2.566 akcji własnych za łączną kwotę 70.999,60 PLN.

Strukturę własności przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
<b>Stan na 31.12.2018</b>				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	83 321	83 321	83 321	5,3%
Akcje własne	2 566	2 566	2 566	0,2%
Pozostali akcjonariusze	626 845	626 845	626 845	40,2%
<b>Razem</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>100%</b>
<b>Stan na 31.12.2017</b>				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	65,0%
Fundusze Zarządzane przez Trigon TFI S.A.	87 000	87 000	87 000	8,2%
Fundusze zarządzane przez Altus TFI S.A.	58 279	58 279	58 279	5,5%
Pozostali akcjonariusze	226 300	226 300	226 300	21,3%
<b>Razem</b>	<b>1 060 750</b>	<b>1 060 750</b>	<b>1 060 750</b>	<b>100%</b>

Dnia 12 października 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Tower Investments S.A. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 500.000,00 PLN poprzez emisję w trybie oferty publicznej nowych akcji zwykłych na okaziciela serii C z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany art. 5 ust. 2 Statutu Spółki w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego, dematerializacji akcji serii C i praw do akcji serii C oraz ubiegania się o dopuszczenie tych akcji i praw do akcji do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dnia 27 listopada 2017 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła decyzją Prospekt Emisyjny Tower Investments S.A. Dnia 7 grudnia 2017 roku zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie ustalenia ceny emisyjnej akcji serii C i wyznaczył ją na poziomie 45,00 PLN za każdą akcję. Ofertą publiczną objętych zostało 500.000 akcji zwykłych w tym w transzy detalicznej 100.000 akcji a w ramach transzy inwestorów instytucjonalnych 400.000 akcji.

Dnia 15 grudnia 2017 Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału akcji serii C i poinformował, iż publiczna emisja akcji serii C doszła do skutku. Łącznie zostało objętych i opłaconych 500.000 sztuk akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN każda a cena emisyjna jednej akcji wyniosła 45,00 PLN. Średnia stopa redukcji zapisów w transzy detalicznej wyniosła 44,064%.

Dnia 19 grudnia 2017 roku do Krajowego Rejestru Sądowego („KRS”) został złożony wniosek o podwyższenie kapitału zakładowego z 1.060.750 PLN do kwoty 1.560.750 PLN w drodze emisji 500.000 akcji serii C o wartości nominalnej 1,00 PLN każda. Rejestracja nastąpiła dnia 12 stycznia 2018 roku.

Wysokość podniesionego kapitału zakładowego wraz z nadwyżką powyżej ceny nominalnej, pomniejszona o koszty bezpośrednie emisji akcji wyniosła 21.032.925,06 PLN.

#### 6.18.2 Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W okresie 12 miesięcy kończących się 31 grudnia 2018 roku wartość kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej wzrosła o 20.532.925,06 PLN i wynosi 30.071.724,06 PLN (na 31.12.2017: 9.538.799,00 PLN). Wzrost nastąpił w wyniku zarejestrowania podwyższenia kapitału z publicznej emisji akcji serii C.

### 6.18.3 Pozostałe kapitały

Uchwałą nr 13 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 21 czerwca 2018 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Tower Investments S.A. postanowiło zysk netto wypracowany przez Spółkę w okresie od 1 listopada 2016 roku do 31 grudnia 2017 roku, w wysokości 4.224.108,00 PLN wyłączyć od podziału między akcjonariuszy, a następnie:

- kwotę w wysokości 2.000.000,00 PLN przekazać na kapitał rezerwowy przeznaczony na sfinansowanie programu nabywania akcji własnych Spółki,
- pozostałą kwotę to jest 2.224.108 PLN przekazać na kapitał zapasowy Spółki Dominującej.

Zarząd Spółki Shopin 2 postanowił zysk netto w wysokości 104.800,96 PLN przekazać na kapitał zapasowy spółki.

### 6.19 PROGRAMY PŁATNOŚCI AKCJAMI

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

### 6.20 UDZIAŁY NIEDAJĄCE KONTROLI

Na dzień 31 grudnia 2018 roku w kapitale własnym Grupy nie występują udziały niedające kontroli.

W okresie porównawczym, na dzień 31 grudnia 2017 roku, prezentowane w kapitale własnym udziały niedające kontroli odnosiły się do następujących jednostek zależnych:

	31.12.2018	31.12.2017
Tower Świebodzice sp. z o.o.	0	(24 104)
Tower Jasło sp. z o.o.	0	(11 061)
<b>Udziały niedające kontroli razem</b>	<b>0</b>	<b>(35 166)</b>

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wartość udziałów niedających kontroli uległa zmianie z tytułu transakcji wpływających na strukturę Grupy oraz z tytułu rozliczenia dochodów całkowitych w części przypadającej na podmioty niekontrolujące, co prezentuje poniższa tabela:

	31.12.2018	31.12.2017
Saldo na początek okresu	(35 166)	518 807
Nabycie udziałów dających kontrolę	38 047	(536 939)
Zysk (strata) netto za okres	(2 881)	(17 033)
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	0	(35 166)

### 6.21 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 2018 roku wynoszą 65.608 PLN (w 2017: 1.746 PLN) i obejmują zobowiązania z tytułu niewypłaconych wynagrodzeń.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa zawiązała rezerwę na niewykorzystane urlopy w wysokości 5.868 PLN (w 2017: 23.545 PLN).

## 6.22 POZOSTAŁE REZERWY

Wartości rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, w tym rezerw na świadczenia pracownicze oraz ich zmiany w okresie zakończonym 31 grudnia 2018 roku przedstawiały się następująco:

	31.12.2018		31.12.2017	
	Rezerwy krótkoterminowe	Rezerwy długoterminowe	Rezerwy krótkoterminowe	Rezerwy długoterminowe
Rezerwy na inwestycje budowlane	66 309	0	38 000	0
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	5 868	0	23 545	0
Rezerwy na sprawy sądowe	47 670	0	47 670	0
Inne rezerwy	5 863	0	12 002	0
<b>Pozostały rezerwy razem</b>	<b>125 710</b>	<b>0</b>	<b>121 217</b>	<b>0</b>

	Pozostałe rezerwy, w tym na:			
	inwestycje budowlane	niewykorzystane urlopy	inne	Razem
<b>za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku</b>				
Stan na początek okresu	38 000	23 545	59 672	121 217
Wykorzystanie/ rozwiązanie rezerw	(11 031)	(23 545)	(12 002)	(46 578)
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej	0	0	5 863	5 863
Zwiększenie rezerw	39 340	5 868	0	45 208
Stan rezerw na dzień 31.12.2018 roku	66 309	5 868	53 533	125 710
<b>za okres od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku</b>				
Stan na początek okresu	108 752	0	66 810	175 562
Wykorzystanie/ rozwiązanie rezerw	0	0	(66 110)	(66 110)
Rozwiązanie rezerw	(70 752)	0	0	(70 752)
Zwiększenie rezerw	0	23 545	58 972	82 517
Stan rezerw na dzień 31.12.2017 roku	38 000	23 545	59 672	121 217

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

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania przedstawiają się następująco:

### 6.23.1 Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosły 845,8 tys. PLN (na 31.12.2017: 705,1 tys. PLN) i stanowiły je kaucje potrącone z tytułu umów budowlanych.

### 6.23.2 Zobowiązania krótkoterminowe

Szczegóły zobowiązań krótkoterminowych przedstawia poniższa tabela:

	31.12.2018	31.12.2017
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 666 175	8 825 184
Inne zobowiązania finansowe	132 216	752 030
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>1 798 390</b>	<b>9 577 214</b>
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	334 276	2 911 612
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	253 814	10 174 660
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	<b>588 091</b>	<b>13 086 272</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>2 386 481</b>	<b>22 663 485</b>

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

## 6.24 KREDYTY, POŻYCZKI, INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Kredyty w rachunku kredytowym	5 156 202	0	288 599	12 149 588
Pożyczki	1 982 595	0	1 834 915	0
Inne instrumenty dłużne	19 949 288	0	540 156	24 582 963
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem</b>	<b>27 088 085</b>	<b>0</b>	<b>2 663 670</b>	<b>36 732 551</b>

*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.

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

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	5 156 202	0
pożyczka	PLN; 8,32%	2018	1 981 711	0
pożyczka	PLN; 0,00%	2018	884	0
obligacje	PLN; 8,32%	2019	19 949 288	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 r.			27 088 085	0

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	288 598	5 156 399
kredyt bankowy	PLN; 4,72%	2026	0	6 993 189
pożyczka	PLN; 8,32%	2018	1 834 031	0
pożyczka	PLN; 0,00%	2018	884	0
obligacje	PLN; 8,32%	2019	156 841	19 602 963
obligacje	PLN; 15,00%	2019	383 315	4 980 000
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 r.			2 663 669	36 732 551

Grupa posiada jeden kredyt bankowy, oprocentowany na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na 31 grudnia 2018 roku kształtowała się na poziomie 1,72% (na 31.12.2017 rok: 1,72%)

### *Papiery dłużne*

W okresie 12 miesięcy kończących się 31 grudnia 2018 roku Grupa nie dokonała emisji papierów dłużnych.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa posiada, wyemitowane w poprzednim roku obrotowym obligacje o następujących parametrach:

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

- *Dzień Wykupu: 21 listopada 2019 r.*
- *Oprocentowanie: WIBOR 3M +marża*

W dniu 19 października 2018 roku Zarząd Spółki Dominującej wysłał do obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu obligacji serii B. W dniu 5 listopada 2018 roku dokonany został wcześniejszy wykup 5.000 obligacji serii B stanowiący 100% obligacji tej serii i w związku z tym Zarząd podjął uchwałę w sprawie umorzenia obligacji.

#### 6.25 ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ

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

##### Obligacje serii A

- zastaw rejestrowy na 689.171 akcjach na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 689.171 PLN, stanowiących 44,16% kapitału podstawowego Spółki,
- udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 30.000.000 PLN
- przeniesienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wobec Tower Project sp. z o.o. o zwrot pożyczki. Stan wierzytelności na 31 grudnia 2018 roku wynosił 3.899.309,05 PLN

##### 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 w/w 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;

##### Leasing finansowy

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

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku Spółka dokonywała spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych bez opóźnień.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku następujące aktywa Grupy Kapitałowej (w wartości bilansowej) stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań:

	31.12.2018	31.12.2017
Zapasy	0	2 560 763
Nieruchomości inwestycyjne	10 428 000	9 468 000
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	2 694	274 926
<b>Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie</b>	<b>10 430 694</b>	<b>12 303 689</b>

Dodatkowo zabezpieczenie stanowi pożyczka o wartości nominalnej 480 tys. PLN udzielona przez Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A. do Tower Project sp. z o.o. S.K.A., która zgodnie z zasadami konsolidacji została wyłączona ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

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

## 6.26 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE, AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY

### 6.26.1 Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe zaprezentowane są w poniższej tabeli.

	Rozliczenia długoterminowe		Rozliczenia krótkoterminowe	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Inne koszty opłacone z góry	167 844	0	52 877	79 363
<b>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>167 844</b>	<b>0</b>	<b>52 877</b>	<b>79 363</b>
Rozliczenia z tytułu kosztów emisji akcji serii C	0	0	0	786 000
Wakacje czynszowe	77 851		22 234	
Inne rozliczenia międzyokresowe	0	0	48 400	70 864
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>77 851</b>	<b>0</b>	<b>70 634</b>	<b>856 864</b>

### 6.26.2 Aktywa i zobowiązania z tytułu umowy

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

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

	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa z tytułu umowy brutto	1 270 731	258 211
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy	0	0
<b>Aktywa z tytułu umowy</b>	<b>1 270 731</b>	<b>258 211</b>
<b>Zobowiązania z tytułu umowy</b>	<b>37 346</b>	<b>464</b>

W celu zapewnienia spójności terminologii stosowanej w sprawozdaniu finansowym z MSSF 15 dotychczasowe należności i zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną w rozumieniu MSR 11 zostały nazwane w sprawozdaniu z sytuacji finansowymi odpowiednio aktywami lub zobowiązaniami z tytułu umowy. W sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2017 roku należności z tytułu umów o usługę budowlaną prezentowane były jako odrębna pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej, natomiast zobowiązania z tytułu umów budowlanych w kwocie 0 tysięcy złotych ujęte były w pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania”.

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

Spółka dokonała analizy zmian aktywów i zobowiązań z tytułu umowy oraz czynników będących przyczynami tych zmian w 2018 roku. W związku z wyborem podejścia retrospektywnego bez korekty danych porównawczych przy pierwszym zastosowaniu MSSF 15, Spółka nie przeprowadziła takiej analizy w odniesieniu do 2017 roku.

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

	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	0
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umowy	1 270 731
<b>Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu</b>	<b>1 270 731</b>

	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu jako zobowiązania z tytułu umowy	0
	37 346
<b>Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu</b>	<b>37 346</b>



## 6.27 PRZYCHODY I KOSZTY

### 6.27.1 Przychody w podziale na źródła

	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017
Przychody z tytułu najmu	1 250 982	1 627 944
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną	1 365 387	3 502 809
Przychody ze sprzedaży innych usług	0	2 414 597
Przychody ze sprzedaży produktów	40 654 247	23 947 802
<b>Przychody Razem</b>	<b>43 270 615</b>	<b>31 493 152</b>

Na przychód ze sprzedaż produktów składają się przychody ze sprzedaży nieruchomości usytuowanych w Radomiu i Warszawie.

### 6.27.2 Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	31 698	199 074
Otrzymane odszkodowania i kary	11 685	0
Dyskonto zobowiązań	50 790	0
Aktualizacja wartości nieruchomości	6 830 276	2 963 162
Inne przychody	311 872	248 603
<b>Przychody Razem</b>	<b>7 236 321</b>	<b>3 410 838</b>

### 6.27.3 Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017
Kary i odszkodowania	0	15 000
Należności nieściągalne	285 000	
Aktualizacja wartości nieruchomości	236 784	
Darowizny	24 725	
Dyskonto należności	170 213	
Prowizje	0	142 798
Inne koszty	2 325 452	874 970
<b>Koszty Razem</b>	<b>3 042 174</b>	<b>1 032 768</b>

### 6.27.4 Przychody finansowe

	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	7 664	16 202
Pożyczki i należności	738 763	435 279
<b>Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - razem</b>	<b>746 427</b>	<b>451 481</b>
Sprzedaż aktywów finansowych	0	4 028 899
<b>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik - razem</b>	<b>0</b>	<b>4 028 899</b>
Różnice kursowe - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 887	591
<b>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych - razem</b>	<b>8 887</b>	<b>591</b>
<b>Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>755 314</b>	<b>4 480 971</b>

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.

#### 6.27.5 Koszty finansowe

	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017
Koszty z tytułu leasingu finansowego	52 423	29 171
Odsetki od kredytu w rachunku bankowym	281 443	451 180
Koszty związane z obligacjami	2 603 549	2 255 025
Koszty związane z emisją akcji	28 500	489 576
Koszty związane z dyskontem należności	43 003	0
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	185 197	152 119
<b>Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem</b>	<b>3 194 115</b>	<b>3 377 071</b>
Wycena akcji spółek notowanych	13 050	228 889
<b>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem</b>	<b>13 050</b>	<b>228 889</b>
Różnice kursowe - rozrachunki w walutach obcych	24 895	0
<b>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych razem</b>	<b>24 895</b>	<b>0</b>
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>3 232 060</b>	<b>3 605 959</b>

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

#### 6.27.6 Podatek dochodowy

	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017
Podatek bieżący - Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	303 880	1 175 187
Podatek odroczony – Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	856 866	2 538 293
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>1 160 746</b>	<b>3 713 480</b>

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

	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017
Wynik przed opodatkowaniem	5 303 131	16 732 547
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
<b>Podatek dochodowy wg stawki krajowej</b>	<b>1 007 595</b>	<b>3 179 184</b>
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu	66 863	(473 330)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów	(480 341)	710 875
Kosztów stanowiących koszty podatkowe ale nie będące kosztami księgowymi	(44 115)	0
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	0	77 205
Różnica na zastosowanych stawkach podatkowych	37 647	0
Zmiana struktury grupy	(55 111)	0
Inne	(72 779)	0
Rozpoznanych aktywów na podatek odroczony od strat podatkowy	491 520	0
Nierozpoznanych aktywów na podatek odroczony od strat podatkowy	209 468	219 545
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>1 160 746</b>	<b>3 713 480</b>
Zastosowana średnia stawka podatkowa	22%	22%

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

## 6.28 ZYSK NA AKCJĘ I WYPŁACONE DYWIDENDY

### 6.28.1 Zysk na akcję

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie.

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Grupa stosuje q liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającą akcjonariuszom podmiotu dominującego tzn. nie występuje efekt rozładniający wpływający na kwotę zysku (straty).

Brak czynników rozładniających zysk na akcje.

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

	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.11.2016 do 31.10.2017
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 544 954	1 079 529
Rozładniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
<b>Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych</b>	<b>1 544 954</b>	<b>1 079 529</b>
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4 145 266	13 036 100
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,7	12,1
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,7	12,1
<b>Działalność zaniechana</b>	nie występuje	
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto	4 145 266	13 036 100
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,7	12,1
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,7	12,1

### 6.28.2 Dywidendy

W raporcie bieżącym nr 9/2019 z dnia 29 marca 2019 roku Zarząd Spółki Dominującej informuje iż tego dnia podjął uchwałę w sprawie rekomendacji Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki podziału zysku netto Spółki za rok 2018 przeznaczając część zysku na wypłatę dywidendy. Zgodnie z uchwałą, na każdą akcję Spółki Tower Investments S.A. będzie przypadała kwota 1 PLN dywidendy.

## 6.29 PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE

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

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Zmiana stanów zapasów wynikająca ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej</b>	<b>10 892 514</b>	<b>(13 126 356)</b>
Zapasy przeniesione do kategorii nieruchomości inwestycyjnych	(3 368 341)	(6 335 967)
<b>Zmiana stanów zapasów wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>7 524 173</b>	<b>(19 462 322)</b>
<b>Zmiana stanu należności wynikająca ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej</b>	<b>42 542 489</b>	<b>(49 035 132)</b>
Należności z tytułu umów budowlanych	(174)	0
Należności z tytułu emisji akcji C	(22 500 000)	22 500 000
<b>Zmiana stanu należności wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>20 042 315</b>	<b>(26 535 132)</b>
<b>Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej</b>	<b>(20 897 614)</b>	<b>19 233 086</b>
Zobowiązania z tytułu podatku	(31 265)	0
Rezerwa na świadczenia pracownicze	17 676	0
Zobowiązania z tytułu kosztów emisji akcji serii C	0	(181 375)
Reklasyfikacja kategorii zobowiązań		25 384
<b>Zmiana stanu zobowiązań wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(20 911 203)</b>	<b>19 077 095</b>

Przepływy z działalności operacyjnej odnotowały w 2018 znaczącą poprawę w stosunku do roku poprzedniego. Grupa zrealizowała i sprzedała inwestycje, otrzymała pieniądze z emisji akcji oraz uregulowała zobowiązania.

Pozycje przepływów środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej wskazują na zaangażowanie Grupy w wydatki na aktywa niefinansowe, w tym na środki trwałe i nieruchomości. Znacząca kwota została przeznaczona na udzielenie finansowania spółce Będącej we współkontrolu na dzień 31 grudnia 2018 roku, ale nad którą kontrola wystąpiła w roku 2019.

Przepływy z działalności finansowej są efektem otrzymania środków z emisji akcji Spółki Dominującej, spłacie kredytu bankowego przez spółkę zależną i wcześniejszej spłacie papierów dłużnych (obligacji).

### 6.30 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

- Industrial sp. z o.o. - powiązana przez członka Rady Nadzorczej Spółki Dominującej
- Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A. - główny udziałowiec Tower Investments S.A.
- Floryda 1 sp. z o.o. - udziałowiec Florydy 1 sp. z o.o. S.K.A.
- Tower Mehoffera sp. z o.o. - spółka we współkontroli
- Elberta Investments S.A. - spółka powiązana, poza kontrolą
- Strict Mind sp. z o.o. - spółka powiązana przez członka Rady Nadzorczej Spółki Dominującej
- Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk - jednoosobowa działalność Prezesa Zarządu.
- Magdalena Gronowska - jednoosobowa działalność członka Rady Nadzorczej
- Tomasz Muchalski - jednoosobowa działalność członka Rady Nadzorczej

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

#### 6.30.1 Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Rady Nadzorczej, członków Komitetu Audytu, członków Zarządu Spółki Dominującej i spółek zależnych. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym w 2018 roku wyniosło 749.655 PLN (w 2017 roku: 388.836 PLN)

Szczegóły dotyczące wynagrodzeń znajdują się w notcie 6.33.2

#### 6.30.2 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku i w okresie porównywalnym Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych.

Podmiot powiązany	Należności		Zobowiązania	
	Handlowe	Pożyczki	Handlowe	Pożyczki
Industrial sp. z o.o.	1 722	342 793	700 000	
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	365 510	1 168 669		
Floryda 1 sp. z o.o.	2 329 243	0		
Tower Mehoffera sp. z o.o.	1 507 085	7 914 648		1 981 711
Magdalena Gronowska	1 569	0		790
Elberta Investments S.A.	2 460	0		
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	0	0	36 900	
Strict Minds sp. z o.o.	0	0	7 995	
<b>SUMA</b>	<b>4 207 588</b>	<b>9 426 111</b>	<b>744 895</b>	<b>1 982 501</b>

Podmiot powiązany	Przychody		Koszty, w tym aktywowane	
	Operacyjne	Odsetki	Operacyjne	Odsetki
Industrial sp. z o.o.	800	17 500		
Kancelaria Adwokacka Jerzy Ilczyszyn			55 000	
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	3 200	64 400		
Floryda 1 sp. z o.o.	22 866		810 000	
Tower Mehoffera sp. z o.o.	6 560	627 264	269 999	147 680
Elberta Investments S.A.	4 000			
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk			165 000	
Strict Minds sp. z o.o.			91 921	
<b>SUMA</b>	<b>37 426</b>	<b>709 164</b>	<b>1 391 920</b>	<b>147 680</b>

Warunki udzielonych i otrzymanych pożyczek zostały zaprezentowane w notach 6.14 i 6.24.

### 6.31 AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania i związane z umowami leasingu finansowego oraz emisją instrumentów dłużnych zostały opisane w notach 6.8 i 6.24. Ponadto w dniu 14 marca 2018 Spółka Dominująca podpisała umowę najmu pomieszczeń biurowych położonych przy ul. Wioślarskiej w Warszawie. Na podstawie tej umowy Spółka Dominująca wynajmuje powierzchnie biurowe oraz miejsca parkingowe a w zamian zobowiązana jest uiszczać ustalone umową opłaty. Umowa została zawarta bez opcji wcześniejszego jej wypowiedzenia co skutkuje powstaniem zobowiązania warunkowego wyliczonego na dzień 31 grudnia 2018 roku w kwocie 1.006,9 tys. PLN.

### 6.32 RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

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

Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w notce 6.11. Grupa narażona jest na następujące rodzaje ryzyka:

- ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko kredytowe,
- ryzyko walutowe oraz
- 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.

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

#### 6.32.1 Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym następuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. W związku z nieznaczącymi wahaniami stóp procentowych w poprzednich okresach oraz brakiem przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych spółki Grupy Kapitałowej nie stosowały zabezpieczeń stóp procentowych uznając, że ryzyko stopy procentowej jest niewielkie. 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. Spółka jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

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

Charakterystykę powyższych instrumentów, w tym stopy procentowe, przedstawiono w notach 6.14 i 6.24.

#### Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Wzrost stopy procentowej	1%	(278 270)	(227 810)	0	0
Spadek stopy procentowej	(1%)	278 270	227 810	0	0

#### 6.32.2 Ryzyko kredytowe

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

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

	31.12.2018	31.12.2017
Pożyczki	9 487 737	8 875 210
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	19 802 244	62 344 733
<b>Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem</b>	<b>29 289 981</b>	<b>71 219 943</b>

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 3.7.1.

#### 6.32.3 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 ww. ryzykiem ponieważ na datę sporządzenia sprawozdania finansowego jego wpływ na działalność jest bardzo niewielki.

#### Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Grupa nie przedstawia analizy wrażliwości na ryzyko walutowe, ponieważ nie posiada istotnych aktywów ani zobowiązań w walutach obcych zarówno na 31 grudnia 2018 roku jak i na 31 grudnia 2017 roku.

#### 6.32.4 Ryzyko płynności

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

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

Poniżej przedstawiono zobowiązania finansowe spółek Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku według daty zapadalności.

	Do 1 Roku	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Przepływy razem
<b>Stan na 31.12.2018</b>					
Kredyty w rachunku kredytowym	259 592	826 254	658 227	3 412 129	5 156 202
Pożyczki	1 982 595	0	0	0	1 982 595
Leasing finansowy	229 035	748 325	0	0	977 359
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	20 182 400	0	0	0	20 182 400
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	2 386 481	896 592	0	0	3 283 073
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>25 040 103</b>	<b>2 471 171</b>	<b>658 227</b>	<b>3 412 129</b>	<b>31 581 630</b>
<b>Stan na 31.12.2017</b>					
Kredyty w rachunku kredytowym	288 598	7 807 634	501 464	3 840 490	12 438 186
Pożyczki	1 834 915	0	0	0	1 834 915
Leasing finansowy	232 967	871 177	0	0	1 104 144
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	546 099	25 000 000	0	0	25 546 099
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	22 663 485	705 084	0	0	23 368 569
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>25 566 065</b>	<b>34 383 895</b>	<b>501 464</b>	<b>3 840 490</b>	<b>64 291 914</b>

#### 6.32.5 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.

#### 6.32.6 Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

Działalność Grupy oraz osiągnięte wyniki finansowe, w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym. Czynniki kształtującymi sytuację ekonomiczną są między innymi: tempo wzrostu PKB, poziom średniego wynagrodzenia brutto, wysokość bezrobocia, poziom inflacji, kursy walut, wysokość stóp procentowych, dostępność kredytów, stopień zadłużenia gospodarstw domowych. Pomimo trwającego ożywienia gospodarczego w Polsce, nie ma pewności co do trwałości pozytywnych tendencji w przyszłości. W 2018 roku wzrosły ceny materiałów i usług budowlanych, co może przełożyć się na wyższe koszty realizacji inwestycji. Kolejnym czynnikiem jest niedobór rąk do pracy, niska stopa bezrobocia w Polsce powoduje problemy z pozyskiwaniem pracowników co przekłada się na podwyższone ryzyko opóźnień w realizacji kontraktów budowlanych.



### 6.33 ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

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

	31.12.2018	31.12.2017
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	62 114 378	58 056 189
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	27 088 085	39 396 221
Leasing finansowy	895 761	1 005 987
<b>Źródła finansowania ogółem</b>	<b>90 098 223</b>	<b>98 458 397</b>
<b>Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem</b>	<b>0,69</b>	<b>0,59</b>
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 782 881	6 532 713
Amortyzacja	347 530	352 876
<b>EBITDA</b>	<b>8 130 411</b>	<b>6 885 589</b>
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	27 088 085	39 396 221
Leasing finansowy	895 761	1 005 987
<b>Dług</b>	<b>27 983 846</b>	<b>40 402 207</b>
<b>Wskaźnik długu do EBITDA</b>	<b>3,44</b>	<b>5,87</b>

#### 6.34 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu 31 grudnia 2018 roku nie miały miejsce zdarzenia, które wymagały ujęcia w sprawozdaniu finansowym za zakończony tego dnia rok obrotowy.

Pozostałe zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym:

W dniu 2 lutego 2019 roku Spółka zależna Gatid Investments sp. z o.o. zawarła, jako sprzedający, przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej o powierzchni 3,147 m<sup>2</sup> położonej w dzielnicy Białołęka. Jednocześnie spółka zobowiązała się zawrzeć z Netto sp. z o.o. umowę o wybudowanie w systemie "pod klucz" obiektu handlowo-usługowego. Kluczowym warunkiem zawieszającym zawarcie umowy przyrzeczonej jest uzyskanie przez Sprzedającego ostatecznej, bezwarunkowej, wykonalnej i niezaskarżalnej w zwykłym trybie administracyjnym decyzji o pozwoleniu na budowę. Umowa przyrzeczona zostanie zawarta po spełnieniu warunków zawieszających wskazanych w Umowie, nie później niż 31 stycznia 2020 r. Wartość projektu ustalona została na 10.614.900 PLN.

W okresie od 28 stycznia do 1 lutego 2019 roku Zarząd Spółki Tower Investments S.A. dokonał nabycia na rynku regulowanym, w ramach programu skupu akcji własnych, 4.500 akcji własnych za łączną kwotę 94.500 PLN. Nabyte akcje, o wartości nominalnej 1 PLN każda, stanowią 0,29% w kapitale zakładowym Tower Investments S.A.

W dniu 20 marca 2019 roku Spółka Dominująca zawarła umowę nabycia 30 udziałów w spółce Tower Mehoffera sp. z o.o. W wyniku umowy Spółka stała się jedynym udziałowcem spółki Tower Mehoffera sp. z o.o.

Spółka zależna Tower Mehoffera sp. z o.o., w dniu 20 marca 2019 roku trzymała decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w ramach inwestycji przy ul. Mehoffera w Warszawie. Wydanie niniejszego pozwolenia jest spełnieniem kluczowego warunku umowy zawartej ze spółką YIT Development sp. z o.o.

W dniu 22 marca 2019 roku spółka zależna Tower Project sp. z o.o. zawarła jako sprzedający przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Mrągowo. Umowa objęta jest umową przedwstępną, zawartą przez spółkę z jej aktualnymi właścicielami. Jednocześnie spółka zobowiązała się zawrzeć umowę o wybudowanie w systemie "pod klucz" obiektu handlowo-usługowego.

W dniu 22 marca 2019 roku spółka zależna Tower Project sp. z o.o. zawarła jako sprzedający przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Biskupiec. Nieruchomość ta jest własnością Tower Projects sp. z o.o. Jednocześnie spółka zobowiązała się zawrzeć umowę o wybudowanie w systemie "pod klucz" obiektu handlowo-usługowego.

W dniu 1 kwietnia 2019 roku Spółka Tower Investments S.A. otrzymała dwustronnie podpisany aneks do umowy na realizację inwestycji budowlanej w Warszawie. Zgodnie z zapisami aneksu termin realizacji został wydłużony do dnia 30 sierpnia 2019 roku oraz wartość umowy została podwyższona o 350.000 PLN do kwoty 4.000.000 PLN.

W dniu 5 kwietnia 2019 roku spółka zależna Tower Project sp. z o.o. zawarła jako sprzedający przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Ełk. Umowa objęta jest umową przedwstępną, zawartą przez spółkę z jej aktualnymi właścicielami. Jednocześnie spółka zobowiązała się zawrzeć umowę o wybudowanie w systemie "pod klucz" obiektu handlowo-usługowego.

W dniu 8 kwietnia 2019 roku spółka zależna Tower Project sp. z o.o. zawarła jako sprzedający przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Mory. Umowa objęta jest umową przedwstępną, zawartą przez spółkę z jej aktualnym właścicielem. Umowa przyrzeczona zostanie zawarta po spełnieniu warunków zawartych w umowie nie później niż 31 października 2019 roku, z których kluczowym jest pozytywny wynik badania due diligence pod kątem wykorzystania nieruchomości pod budowę magazynów typu self-storage.

Tower Investments S.A. nabyła na licytacji publicznej za cenę 1.670.000,00 zł nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Książęcej. Postanowieniem z dnia 31 grudnia 2018 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy przysądził własność na rzecz Tower Investments S.A. Postanowienie uprawomocniło się w dniu 22 marca 2019 roku.

## 6.35 POZOSTAŁE INFORMACJE

### 6.35.1 Struktura właścicielska kapitału podstawowego

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania</b>				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	174 467	174 467	174 467	11,2%
Akcje własne	7 066	7 066	7 066	0,5%
Pozostali akcjonariusze	531 199	531 199	531 199	34,0%
<b>Razem</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>1 560 750</b>	<b>100%</b>
<b>Stan na 31.12.2017</b>				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	65,0%
Fundusze Zarządzane przez Trigon TFI S.A.	87 000	87 000	87 000	8,2%
Fundusze zarządzane przez Altus TFI S.A.	58 279	58 279	58 279	5,5%
Pozostali akcjonariusze	226 300	226 300	226 300	21,3%
<b>Razem</b>	<b>1 060 750</b>	<b>1 060 750</b>	<b>1 060 750</b>	<b>100%</b>

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2018 wystąpiły zmiany we własności pakietów akcji reprezentujących ponad 5 % kapitału podstawowego. Zmiany te wynikały z następujących transakcji:

1. W dniu 19 września 2018 roku spółka Trigon TFI S.A. działająca w imieniu funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez Trigon TFI S.A. przesłała zawiadomienie o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce poniżej 5%.
2. W dniu 20 września 2018 roku spółka Altus TFI S.A. działająca w imieniu funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez Altus TFI S.A. przesłała zawiadomienie o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce poniżej 5%.
3. W dniu 20 września 2018 roku spółka Vasto Investments s.a.r.l. przesłała zawiadomienie o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce powyżej 5%.
4. W dniu 30 października 2018 roku spółka Copernicus Capital TFI S.A., działająca w imieniu PZW FIZ, przesłała zawiadomienie o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce powyżej 5%. A w dniu 27 grudnia 2018 roku spółka Copernicus Capital TFI S.A. poinformowała o przekroczeniu 10% w ogólnej liczbie głosów.

W dniu 3 kwietnia 2019 roku spółka Vasto Investment s.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu przesłała powiadomienie o przekroczeniu 10% w ogólnej liczbie głosów w Spółce. W rezultacie nabycia akcji w formie posesyjnej transakcji pakietowej zwiększyła liczbę posiadanych akcji do 174.467 które stanowią 11,178% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

### 6.35.2 Wynagrodzenia Członków Zarządu, Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu

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

	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017
<b>Zarząd</b>		
wynagrodzenia	150 366	140 992
premie	250 000	0
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności	165 000	105 000
<b>Rada Nadzorcza</b>		
wynagrodzenia	95 411	76 844
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności	54 000	66 000
<b>Komitet Audytu</b>		
wynagrodzenia	34 878	0
<b>Świadczenia razem</b>	<b>749 655</b>	<b>388 836</b>

### 6.35.3 Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Audytorem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej jest Grant Thornton Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k, ul. Antoniego Baraniaka 88E, Budynek F, 61-131 Poznań. Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza Spółki Dominującej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Szczegóły zawarte są w punkcie 28 sprawozdania z działalności finansowej.

Wynagrodzenie audytora z poszczególnych tytułów wyniosło:

	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017
Badanie i przegląd sprawozdań finansowych	80 700	48 400
Pozostałe usługi	8 705	78 200
<b>Razem</b>	<b>89 405</b>	<b>126 600</b>

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego obejmuje zarówno badanie sprawozdań finansowych jednostkowych jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Tower Investments.

Na pozycje pozostałe usługi składają się usługi biegłego rewidenta w zakresie badania danych do prospektu emisyjnego.

### 6.35.4 Zatrudnienie

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

	31.12.2018	31.12.2017
Pracownicy fizyczni	0	0
Pracownicy umysłowi	7	8

## 7. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki Dominującej w dniu 24 kwietnia 2019 roku.

Bartosz Kazimierczuk

Marcin Kotarba

Prezes Zarządu Tower Investments S.A.

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
sprawozdania finansowego