



TOWER INVESTMENTS

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

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

WARSZAWA 24 KWIETNIA 2019 ROKU

SPIS TREŚCI

DZIAŁ I	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ
1.	WYBRANE DANE FINANSOWE, WRAZ Z PRZELICZENIEM NA EURO
2.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
2.1	SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
2.2	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
2.3	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
2.4	SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
3.	INFORMACJE OGÓLNE
3.1	INFORMACJE O SPÓŁCE
3.2	ORGANY SPÓŁKI
3.3	CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
3.4	POZOSTAŁE INFORMACJE
3.5	PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
3.6	ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I BŁĘDY LAT POPRZEDNICH
4.	ZASADY RACHUNKOWOŚCI
5.	ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYINTERNACJONALNYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
5.1	ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI OBOWIĄZUJĄCE I ZASTOSOWANE PRZEZ SPÓŁKĘ OD 2018 ROKU.
5.2	OPUBLIKOWANE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE DLA OKRESÓW ROZPOCZYNAJĄCYCH SIĘ 1 STYCZNIA 2018 ROKU I ICH WPŁYW NA SPRAWOZDANIE SPÓŁKI
6.	INFORMACJA DODATKOWA
6.1	SEGMENTY OPERACYJNE
6.2	ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO
6.3	PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SPRAWOZDANIA Z WYNIKU I SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZELICZENIU NA EURO.
6.4	PRZEJĘCIA ORAZ UTRATA KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI
6.5	WARTOŚCI NIEMATERIALNE
6.6	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE
6.7	AKTYWA W LEASINGU
6.8	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE
6.9	ZAPASY
6.10	INSTRUMENTY FINANSOWE
6.11	AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY
6.12	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI
6.13	POŻYCZKI UDZIELONE
6.14	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE
6.15	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY
6.16	AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA
6.17	KAPITAŁ WŁASNY
6.18	PROGRAMY PŁATNOŚCI AKCJAMI
6.19	ZOBOWIĄZANIA W TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH
6.20	POZOSTAŁE REZERWY
6.21	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA
6.22	KREDYTY, POŻYCZKI, INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE
6.23	ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ
6.24	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE, AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY

- 6.25 PRZYCHODY I KOSZTY
- 6.26 ZYSK NA AKCJĘ I WYPŁACONE DYWIDENDY
- 6.27 PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE
- 6.28 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI
- 6.29 AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE
- 6.30 RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH
- 6.31 ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM
- 6.32 ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM
- 6.33 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM
- 6.34 POZOSTAŁE INFORMACJE
- 7. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

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	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	10 576 298	27 069 667	2 478 684	6 324 689
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 664 375	2 450 589	1 327 515	572 568
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 837 431	5 297 519	1 368 073	1 237 738
Zysk (strata) netto	4 720 976	4 224 108	1 106 418	986 941
Zysk na akcję (PLN)	3,1	3,9	0,7	0,9
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,1	3,9	0,7	0,9
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2669	4,2800
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 553 809	(4 906 526)	1 301 603	(1 146 384)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(18 772 022)	(17 738 089)	(4 399 452)	(4 144 413)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	14 508 916	23 435 817	3 400 341	5 475 658
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 290 703	791 203	302 492	184 860
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2669	4,2800
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	88 664 301	90 120 718	20 619 605	21 607 020
Zobowiązania długoterminowe	2 946 898	25 828 959	685 325	6 192 658
Zobowiązania krótkoterminowe	37 182 863	20 407 196	8 647 177	4 892 756
Kapitał własny	48 534 539	43 884 563	11 287 102	10 521 605
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,3000	4,1709

2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

2.1 SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6.25.1	10 576 298	27 069 667
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		10 576 298	27 069 667
Koszty operacyjne		8 758 791	24 643 416
Usługi obce		2 809 961	5 166 594
Wynagrodzenia i pozostałe świadczenia		1 188 893	1 170 662
Zużycie materiałów i energii		4 163 726	17 509 079
Amortyzacja		292 721	121 951
Podatki i opłaty		88 163	401 263
Pozostałe		215 326	273 866
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		1 817 508	2 426 252
Pozostałe przychody operacyjne	6.25.2	7 206 328	189 391
Pozostałe koszty operacyjne	6.25.3	3 359 460	165 054
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		5 664 375	2 450 589
Przychody finansowe	6.25.4	3 081 170	6 047 976
w tym odsetki		3 078 510	2 018 486
Koszty finansowe	6.25.5	2 908 114	3 201 047
w tym odsetki		2 557 797	2 427 211
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		5 837 431	5 297 519
Podatek dochodowy	6.25.6	1 116 455	1 073 411
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		4 720 976	4 224 108
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		4 720 976	4 224 108
Pozostałe całkowite dochody			
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu		0	0
Całkowite dochody		4 720 976	4 224 108

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
<i>z działalności kontynuowanej</i>			
- podstawowy	6.26	3,1	3,9
- rozwodniony	6.26	3,1	3,9
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>			
- podstawowy	6.26	3,1	3,9
- rozwodniony	6.26	3,1	3,9

2.2 SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	6.5	17 748	17 500
Rzeczowe aktywa trwałe	6.6	1 975 246	1 230 836
Należności	6.12.1	49 874	1 360 503
Pożyczki	6.13	0	15 569 585
Nieruchomości inwestycyjne	6.8	7 637 672	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		4 603 500	4 601 000
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.11	971 921	281 239
Rozliczenia międzyokresowe	6.24	0	0
Aktywa trwałe		15 255 961	23 060 662
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.9	2 395 774	4 506 277
Aktywa z tytułu umowy	6.24	1 012 346	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.12.2	18 019 852	48 087 382
Pożyczki	6.13	49 538 287	13 301 015
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6.14	278 550	291 600
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.24	29 829	30 782
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.15	2 133 703	843 000
Aktywa obrotowe		73 408 340	67 060 055
Aktywa razem		88 664 301	90 120 718
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.17.1	1 560 750	1 060 750
Akcje własne	6.17.1	(71 000)	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	6.17.2	30 071 724	9 538 799
Pozostałe kapitały	6.17.3	10 062 700	26 871 517
Zyski zatrzymane:		6 910 365	6 413 497
- zysk (strata) z lat ubiegłych		2 189 389	2 189 389
- zysk (strata) netto		4 720 976	4 224 108
Kapitał własny		48 534 539	43 884 563
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.22	0	24 582 963
Leasing finansowy	6.7.1	709 671	815 906
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.11	2 237 227	430 090
Zobowiązania długoterminowe		2 946 898	25 828 959
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.21.2	14 117 131	15 242 866
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6.21.2	0	744 315
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.22	21 930 999	2 374 187
Leasing finansowy	6.7.1	186 090	190 081
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	6.19	69 813	23 544
Zobowiązania z tytułu umów		37 346	
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	6.24	841 485	1 832 203
Zobowiązania krótkoterminowe		37 182 863	20 407 196
Zobowiązania razem		40 129 761	46 236 155
Pasywa razem		88 664 301	90 120 718

2.3 SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2018 roku		1 060 750	9 538 799	26 871 517	6 413 497	43 884 563
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku</i>						
Emisja akcji		500 000	20 532 925	(21 032 925)	0	0
Zakup akcji własnych		0	0	(71 000)	0	(71 000)
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy		0	0	4 224 108	(4 224 108)	0
Razem transakcje z właścicielami		500 000	20 532 925	(16 879 817)	(4 224 108)	(71 000)
Zysk netto za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku		0	0	0	4 720 976	4 720 976
Razem całkowite dochody		0	0	0	4 720 976	4 720 976
Saldo na dzień 31.12.2018 roku	6.17	1 560 750	30 071 724	9 991 700	6 910 365	48 534 539

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.11.2016 roku		1 060 750	9 538 799	0	8 027 981	18 627 530
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku</i>						
Emisja akcji		0	0	21 032 925	0	21 032 925
Przeniesienie zysku lat ubiegłych na kapitał rezerwowy		0	0	5 838 592	(5 838 592)	0
Razem transakcje z właścicielami		0	0	26 871 517	(5 838 592)	21 032 925
Zysk netto za okres od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku		0	0	0	4 224 108	4 224 108
Razem całkowite dochody		0	0	0	4 224 108	4 224 108
Saldo na dzień 31.12.2017 roku	6.17	1 060 750	9 538 799	26 871 517	6 413 497	43 884 563

2.4 SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) brutto		5 837 431	5 297 519
Korekty:			
Amortyzacja		292 721	121 951
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez wynik		13 050	(3 769 611)
Koszty odsetek		2 931 831	(11 275)
Przychody z odsetek i dywidend		(3 066 880)	0
Wycena wartości godziwej nieruchomości		(5 511 138)	0
Korekty razem		(5 340 415)	(3 658 936)
Zmiana stanu zapasów	6.27	198 458	(7 715 513)
Zmiana stanu należności	6.27	8 878 159	(12 818 724)
Zmiana stanu zobowiązań	6.27	(1 806 106)	13 768 290
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		(2 213 718)	1 294 249
Zmiany w kapitale obrotowym		5 056 793	(5 471 698)
Podatek dochodowy		0	(1 073 411)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		5 553 809	(4 906 526)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		(10 568)	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(943 658)	(65 527)
Inwestycje w nieruchomości		(214 489)	0
Udzielona pożyczki długoterminowe		0	(13 976 525)
Inne wydatki inwestycyjne		(28 205 330)	(29 280 703)
Wydatki na nabycie aktywów finansowych		(2 500)	(603 750)
Zbycie aktywów finansowych		0	25 866 505
Splata pożyczek		10 604 523	0
Inne wpływy inwestycyjne		0	321 911
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(18 772 022)	(17 738 089)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wykup dłużnych papierów wartościowych		(5 000 000)	0
Emisja akcji		22 500 000	0
Kredyty i pożyczki		0	1 800 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych		0	24 582 963
Inne wpływy finansowe		0	3 483
Nabycie akcji własnych		(71 000)	0
Splaty kredytów i pożyczek		0	(25 000)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(193 380)	(232 736)
Odsetki zapłacone		(2 726 705)	(1 407 193)
Inne wydatki finansowe		0	(1 285 700)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		14 508 916	23 435 817
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1 290 703	791 203
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		843 000	51 798
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		2 133 703	843 000

3. INFORMACJE OGÓLNE

3.1 INFORMACJE O SPÓŁCE

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

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

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

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

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki jest:

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

Spółka została utworzona na czas nieograniczony.

3.2 ORGANY SPÓŁKI

3.2.1 Zarząd

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

- Bartosz Kazimierczuk – Prezes Zarządu

3.2.2 Rada Nadzorcza i Komitet Audytu

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

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

3.4 POZOSTAŁE INFORMACJE

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone 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.

3.5 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich w zaokrągleniu do pełnego złotego.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

3.6 ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I BŁĘDY LAT POPRZEDNICH

3.6.1 MSSF 9 Instrumenty finansowe

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

Wpływ pierwszego zastosowania MSSF 9 dla Spółki 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

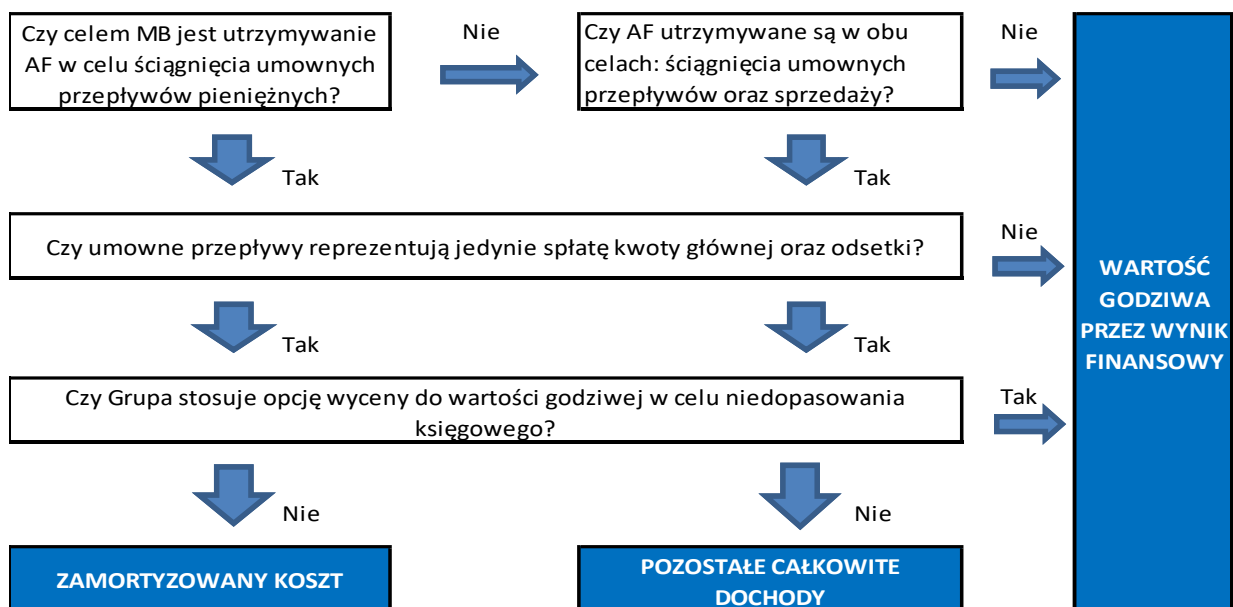
Są to aktywa utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy jak i sprzedaż aktywów finansowych, a charakterystyka umowy dotyczącej tych aktywów finansowych przewiduje powstawanie przepływów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

Spółka 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 Spółki. 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 1 stycznia 2018 roku
	MSR 39	MSSF 9	
Pozostałe należności długoterminowe	Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 360 503,00
Pożyczki długoterminowe	Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	15 569 585,03
Należności z tytułu dostaw i usług	Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	13 622 362,50
Inne należności krótkoterminowe	Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	28 433 689,02
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	13 301 014,72
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	poza MSR 39	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	843 000,41

Zobowiązania finansowe	Klasyfikacja według		Wartość bilansowa według MSR 39 i MSSF 9 na 1 stycznia 2018 roku
	MSR 39	MSSF 9	
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 - leasing finansowy	poza MSR 39	poza MSSF 9	815 905,72
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	2 140 875,55
Inne zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	14 184 290,80

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

Stopnie wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

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

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

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

Dla należności z tytułu dostaw i usług Spółka stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia należności. Prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania szacowane jest na podstawie danych historycznych dotyczących niespłaconych należności.

W celu oszacowania parametru niewykonania zobowiązania Spółka określiła przedziały przeterminowania:

Nieprzeterminowane

Zaległe od 1 do 30 dni

Zaległe od 31 do 90 dni

Zaległe od 91 do 180 dni

Zaległe powyżej 180 dni

Spółka 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 w zdecydowanej wartości w grupie i Spółka kieruje polityką operacyjną i wpływa na transakcje w grupie.

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. 96% procent należności stanowi należność z tytułu sprzedaży inwestycji zlokalizowanej w Warszawie, która 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.

Spółka 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 Spółka 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.

3.6.2 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.

3.6.3 Zmiana prezentacji danych okresu porównawczego.

W sprawozdaniu za okres od 1 listopada 2016 roku do 31 grudnia 2017 roku w pozycji zapasów zaprezentowana została zaliczka na zakup nieruchomości mającej stanowić zapas. Zgodnie z wymaganiami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zaliczki stanowią kategorię pozostałych należności.

Korekta prezentacji ma następujący wpływ na pozycje aktywów:

	31.12.2017 przed zmianą	31.12.2017 po zmianie	Zmiana
Aktywa obrotowe			
Zapasy	9 506 277	4 506 277	(5 000 000)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	43 087 382	48 087 382	5 000 000
Pożyczki	13 301 015	13 301 015	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	291 600	291 600	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30 782	30 782	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	843 000	843 000	0
Aktywa obrotowe	67 060 055	67 060 055	0

3.6.4 Korekta prezentacji odpisów na należności

W sprawozdaniu za okres od 1 listopada 2016 roku do 31 grudnia 2017 roku w informacji dodatkowej odpis na należności został ujęty w niewłaściwej kategorii należności krótkoterminowych. Uwzględniając korektę prezentacji odpisu oraz zmianę prezentacji zaliczki z punktu 3.7.3 tabela z objaśnień powinna wyglądać następująco:

	31.12.2017 przed zmianą	31.12.2017 po zmianie
<i>Aktywa finansowe :</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	13 720 916	13 622 363
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(98 554)	
Należności z tytułu dostaw i usług netto	13 622 363	13 622 363
Inne należności	28 433 689	28 532 243
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych	0	(98 554)
Pozostałe należności finansowe netto	28 433 689	28 433 689
Należności finansowe	42 056 052	42 056 052
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	596 090	596 090
Przedpłaty i zaliczki	435 240	5 435 240
Należności niefinansowe	1 031 330	6 031 330
Należności krótkoterminowe razem	43 087 382	48 087 382

4. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

Prezentacja sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Spółka prezentuje odrębnie „Sprawozdanie z wyniku”, które zamieszczone jest bezpośrednio przed „Sprawozdaniem z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”.

„Sprawozdanie z wyniku” prezentowane jest w wariantcie porównawczym, natomiast „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzane jest metodą pośrednią.

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

Transakcje w walutach obcych

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w 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.

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, Spółka nie posiada wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

W Spółce nie są prowadzone prace rozwojowe ani badawcze.

Zyski lub straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy 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 może zakwalifikować zakupione nieruchomości (budynki, grunty itp.) do jednej z 3 pozycji:

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

Poniżej spółka przedstawia kryteria klasyfikacji do poszczególnych grup:

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

W przypadku gdy dla nieruchomości, która wcześniej została zakwalifikowana jako nieruchomość inwestycyjna ze względu na brak planów co przyszłego użytkowania, Spółka utworzy plan wykorzystania i sprzedaży, w momencie rozpoczęcia realizacji takiego planu przez Zarząd 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 Spółkę 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 Spółki. W sytuacji jednak, gdy brak jest wystarczającej pewności, że Spółka uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu wówczas dany składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści 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 liniowej przez okres trwania leasingu.

Instrumenty finansowe

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

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

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

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

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

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według MSSF 9 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, Spółka 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 Spółka zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

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

Zapasy

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

- Towary – składniki zapasów nabyte w celu ich odsprzedaży,
- 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 trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

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

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

Kapitał własny

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

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

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

Pozostałe kapitały obejmują:

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

- przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych do wartości godziwej (patrz podpunkt dotyczący rzeczowych aktywów trwałych),

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 prezentowane są osobno w „Sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym”.

Świadczenia pracownicze

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

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

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

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

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

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

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

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

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

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

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

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF 3.

Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej sprawozdania finansowego w notce 6.29

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

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 Spółka spełni warunki związane z daną dotacją oraz że dana dotacja zostanie faktycznie otrzymana.

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

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

Przychody ze sprzedaży

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

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

Identyfikacja umowy z klientem

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

- klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne oraz

- obowiązek Spółki do przekazania dobra lub usługi klientowi można wyodrębnić spośród innych obowiązków określonych w umowie.

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

Usługi świadczone przez Spółkę obejmują najem nieruchomości oraz kontrakty budowlane.

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu wynikający z zawartych umów. Momentem wypełnienia zobowiązania do świadczenia jest udostępnienie klientowi przedmiotu najmu zgodnie z warunkami zawartymi w tej umowie.

Spółka zawiera umowy o usługę budowlaną w cenach stałych, które wchodzi w zakres MSSF 15.

Ustalenie ceny transakcyjnej

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

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odsetki i dywidendy

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

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Spółka prezentuje w sprawozdaniu finansowym koszty według 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 sprawozdania finansowego Zarząd Spółki kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Klasyfikacja nieruchomości

Zgodnie z opisem przedstawionym w nocy polityka rachunkowości rozdziału *podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości*, Zarząd Spółki przedstawił zasady klasyfikacji nieruchomości, klasyfikacja ta opiera się na planach i zamierzeniach co do danej nieruchomości.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki 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 6.5 i 6.6.

Wycena Zapasów

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

Ujmowanie przychodów z umów z klientami

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.

Na pozostałe rodzaje przychodów Spółki wpływ szacunków Zarządu nie jest istotny, gdyż opierają się one na zawartych w umowach wartościach będącymi, w momencie podpisania umowy, wartościami rynkowymi.

Aktywa na podatek odroczony

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżecie Spółki przygotowanym przez Zarząd Spółki.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku Spółka nie dokonała odpisu aktualizującego wartość firmy.

5. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

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

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

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

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 sprawozdanie finansowe Spółki został przedstawiony w nocie 3.6.1

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 szczegółowych kwestii:

- 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 komisji,
- 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 podjął decyzję, że zastosowanie MSSF 15 ma się odbyć bez korekty danych porównawczych. Spółka 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 Spółkę zasady rachunkowości w odniesieniu do działalności Spółki lub jej wyników finansowych.

Spółka 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 Spółkę zasady rachunkowości w odniesieniu do działalności Spółki 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 Spółki.

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 Spółki zaprezentowane zostały w nocie 3.6.2

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 sprawozdanie finansowe Spółki, 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 Spółkę zasady rachunkowości w odniesieniu do działalności Spółki 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 SPRAWOZDANIE SPÓŁKI

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

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.

Spółka 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.

Spółka 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 następujący:

	31.12.2018 przed zastosowaniem MSSF 16	31.12.2018 po zastosowaniu MSSF 16	zmiana
Nieruchomości	7 637 672	7 801 594	163 922
Rzeczowe aktywa trwałe	1 975 246	2 982 148	1 006 902
Zobowiązania z tytułu leasingu	895 761	2 066 585	1 170 824

Przedstawione dane są danymi szacunkowymi, które mogą ulec zmianie

Wpływ na zmianę wartości nieruchomości i zobowiązań z tytułu leasingu mają umowa długoterminowa z tytułu najmu w wysokości 1.007 tys. PLN i wieczyste go użytkowania gruntu w wysokości 164 tys. PLN.

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

Wzrost 12 podatki dochodowe określa sposób rozliczenia podatku bieżącego i obrotowego, 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 wymagania zawarte w MSR 12, określając sposób odzwierciedlenia skutków niepewności przy ujmowaniu podatku dochodowego.

Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2019 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 wymagania zawarte w MSSF 9 i wywoływał zamieszanie w kwestii rozliczania długoterminowych udziałów.

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

Spółka nie przewiduje wpływu powyższej zmiany na 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 uściślenia słownictwa.

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

Spółka nie przewiduje wpływu powyższej zmiany na 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 lub w okresach późniejszych.

Spółka nie przewiduje wpływu powyższej zmiany na 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 lub w okresach późniejszych.

Spółka nie przewiduje wpływu powyższej zmiany na sprawozdanie finansowe.

5.2.8 Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF

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

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

Precyzują definicję istotności i zwiększają spójność między standardami.

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

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 udziały innych inwestorów. Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

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.

Spółka nie przewiduje wpływu powyższego standardu na sprawozdanie finansowe.

6. INFORMACJA DODATKOWA

6.1 SEGMENTY OPERACYJNE

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

Zarząd Spółki nie prognozuje ani nie analizuje wyników w podziale na segmenty, a celem dokonywanych analiz 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 Spółki zespołów zajmujących się jednym rodzajem projektami, natomiast w zależności od kompetencji, które są potrzebne do realizacji wszystkich rodzajów realizowanych projektów – np. Dział Ekspansji (zabezpieczający nieruchomości pod parki handlowe, jak i inne projekty deweloperskie), Dział Inwestycji (realizujący projekty dla sieci, nieruchomości inwestycyjnych 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 wydzieleniu segmentów powodowałoby przeklasyfikowania takich nieruchomości między segmentami.

6.2 ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO

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

Rodzaj kursu	od 01.01.2018 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	4,3975	4,5035
Najniższy kurs w okresie	4,1423	4,1709

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

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

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według kursów obowiązujących na ostatni dzień okresu sprawozdawczego, w przypadku danych na moment przejścia na MSSF zastosowano kurs obowiązujący na ten dzień.

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

	od 01.01.2018 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	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	10 576 298	27 069 667	2 478 684	6 324 689
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 664 375	2 450 589	1 327 515	572 568
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 837 431	5 297 519	1 368 073	1 237 738
Zysk (strata) netto	4 720 976	4 224 108	1 106 418	986 941
Zysk na akcję (PLN)	3,1	3,9	0,7	0,9
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,1	3,9	0,7	0,9
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2669	4,2800
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 553 809	(4 906 526)	1 301 603	(1 146 384)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(18 772 022)	(17 738 089)	(4 399 452)	(4 144 413)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	14 508 916	23 435 817	3 400 341	5 475 658
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 290 703	791 203	302 492	184 860
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2669	4,2800
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	88 664 301	90 120 718	20 619 605	21 607 020
Zobowiązania długoterminowe	2 946 898	25 828 959	685 325	6 192 658
Zobowiązania krótkoterminowe	37 182 863	20 407 196	8 647 177	4 892 756
Kapitał własny	48 534 539	43 884 563	11 287 102	10 521 605
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 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 4 kwietnia 2018 roku Spółka odkupiła 25 udziałów w spółce Tower Jaśło sp. z o.o., wskutek czego jest właścicielem 100% udziałów.

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

6.5 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku			
Stan na 01.01.2018	25 550	0	25 550
Zwiększenia	0	10 568	10 568
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2018	25 550	10 568	36 118
Umorzenie za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku			
Stan na 01.01.2018	(8 050)	0	(8 050)
Zwiększenia	(5 000)	(5 320)	(10 320)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2018	(13 050)	(5 320)	(18 370)
Wartość netto na 01.01.2018	17 500	0	17 500
Wartość netto na 31.12.2018	12 500	5 248	17 748

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku			
Stan na 01.11.2016	25 550	0	25 550
Zwiększenia	0	0	0
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2017	25 550	0	25 550
Umorzenie za okres od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku			
Stan na 01.11.2017	(2 217)	0	(2 217)
Zwiększenia	(5 833)	0	(5 833)
Zmniejszenia	0	0	0
Stan na 31.12.2017	(8 050)	0	(8 050)
Wartość netto na 01.11.2016	23 333	0	23 333
Wartość netto na 31.12.2017	17 500	0	17 500

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

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

Na dzień 31.12.2018 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

6.6 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2018					
Wartość bilansowa brutto	122 767	1 611 842	80 000	516 430	2 331 039
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(35 037)	(320 089)	(667)	0	(355 793)
Wartość bilansowa netto	87 730	1 291 753	79 333	516 430	1 975 246

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2017					
Wartość bilansowa brutto	67 681	1 287 280	0	0	1 354 960
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(14 993)	(109 131)	0	0	(124 125)
Wartość bilansowa netto	52 687	1 178 148	0	0	1 230 836

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

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku					
Wartość bilansowa netto na 01.01.2017 roku	52 687	1 178 148	0	0	1 230 836
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	55 087	441 637	80 000	516 430	1 093 154
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	(66 343)	0	0	(66 343)
Amortyzacja	(20 044)	(261 690)	(667)	0	(282 401)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2018 roku	87 730	1 291 753	79 333	516 430	1 975 246
za okres od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku					
Wartość bilansowa netto na 01.11.2016 roku	0	111 221	0	0	111 221
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	65 527	1 170 205	0	0	1 235 732
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	0	0	0	0	0
Amortyzacja	(12 840)	(103 278)	0	0	(116 117)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2017 roku	52 687	1 178 148	0	0	1 230 836

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

Na dzień 31.12.2018 roku żadne rzeczowe aktywa trwałe nie stanowią zabezpieczeń zobowiązań Spółki.

6.7 AKTYWA W LEASINGU

6.7.1 *Leasing finansowy*

Spółka 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
Stan na 31.12.2018		
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
Stan na 31.12.2017		
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
Stan na 31.12.2018				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	233 973	752 772	0	986 745
Koszty finansowe	(47 884)	(43 101)	0	(90 984)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	186 090	709 671	0	895 761

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

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

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 Spółkę.

6.7.2 Leasing operacyjny

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

6.8 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi nieruchomości zgodnie z klasyfikacją przedstawioną w części dotyczącej polityki rachunkowości. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka posiada jedną nieruchomość inwestycyjną zlokalizowaną w Tychach o wartości godziwej 7.637.672,00 PLN.

6.9 ZAPASY

W sprawozdaniu finansowym Spółki ujęte są następujące pozycje zapasów:

	31.12.2018	31.12.2017
Półprodukty i produkcja w toku	1 745 774	3 826 277
Towary	650 000	680 000
Wartość bilansowa zapasów razem	2 395 774	4 506 277

Nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Na zmianę salda pozycji zapasów wpłynęły następujące zdarzenia:

- zmniejszenie o wartość inwestycji w Tychach, przeniesionej do kategorii nieruchomości - (1.912) tys. PLN
- zmniejszenie z tytułu sprzedaży - (4.588) tys. PLN
- zwiększenie z tytułu nowych inwestycji pomniejszonych o spisane inwestycje - 4.390 tys. PLN

6.10 INSTRUMENTY FINANSOWE

6.10.1 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. W okresie porównawczym MSSF 9 nie obowiązywał oraz przyjęto rozwiązanie o niekorygowaniu danych porównawczych zatem dane na 31 grudnia 2018 roku zaprezentowane są według obowiązującego wówczas MSR 39. Obecnie Spółka nie posiada i w okresie porównawczym nie posiadała instrumentów finansowych zabezpieczających i aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

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

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

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
Stan na 31 grudnia 2017 roku					
<i>Aktywa trwałe</i>					
Należności i pożyczki		16 930 088	0	0	16 930 088
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		0	0	4 601 000	4 601 000
<i>Aktywa obrotowe</i>					
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności		42 056 052	0	6 031 330	48 087 382
Pożyczki		13 301 015	0	0	13 301 015
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	291 600	0	291 600
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		0	0	843 000	843 000

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

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
Stan na 31 grudnia 2017 roku					
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne		0	24 582 963	0	24 582 963
Leasing finansowy		0	0	815 906	815 906
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		0	14 491 135	751 731	15 242 866
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne		0	2 374 187	0	2 374 187
Leasing finansowy		0	0	190 081	190 081

6.10.3 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 6.10.1 i 6.10.2 są zgodne z wartością godziwą tych instrumentów.

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

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

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

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

Klasa instrumentu finansowego	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 31.12.2018				
<i>Aktywa:</i>				
Akcje spółek notowanych	278 550			278 550
Wartość godziwa netto	278 550	0	0	278 550
Stan na 31.12.2017				
<i>Aktywa:</i>				
Akcje spółek notowanych	291 600	0	0	291 600
Wartość godziwa netto	291 600	0	0	291 600

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.

6.11 AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY

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

	31.12.2018	31.12.2017
Podatek odroczonego per saldo na początek okresu	(148 852)	45 486
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>		
Wynik (+/-)	(1 116 455)	(194 338)
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	(1 265 307)	(148 852)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	971 921	281 239
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 237 227	430 091

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 31.12.2018			
<i>Aktywa:</i>			
Należności z tytułu dostaw i usług	15 200	13 025	28 225
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	43 489	68 672	112 161
Inne	0	220	220
<i>Pasywa:</i>			
Odsetki od pożyczek i obligacji	113 846	(40 263)	73 583
Na stratę podatkową	0	491 520	491 520
Kontrakty budowlane	0	224 735	224 735
Wakacje czynszowe	0	19 016	19 016
Pozostałe rezerwy	108 705	(86 244)	22 461
Razem	281 239	690 682	971 921

REZERWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 31.12.2018			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwale w leasingu	32 711	(11 536)	21 175
Odsetki od pożyczek udzielonych	397 302	579 288	976 590
Kontrakty budowlane	0	192 345	192 345
Wycena nieruchomości	0	1 047 116	1 047 116
Inne	78	(78)	0
Razem	430 090	1 807 137	2 237 227

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka posiada nierozliczoną stratę podatkową w wysokości 2.586.947 PLN

6.12 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.

6.12.1 Należności długoterminowe

Należności długoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosły 50 tys. PLN (w 2017: 1.361 tys. PLN). W żadnym z wymienionych okresów nie dokonano odpisów aktualizujących należności długoterminowych.

6.12.2 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	2 693 152	13 622 363
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	0	
Należności z tytułu dostaw i usług netto	2 693 152	13 622 363
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0
Inne należności	15 045 724	28 532 243
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych	(98 554)	(98 554)
Pozostałe należności finansowe netto	14 947 170	28 433 689
Należności finansowe	17 640 322	42 056 052
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	379 530	596 090
Przedpłaty i zaliczki	0	5 435 240
Należności niefinansowe	379 530	6 031 330
Należności krótkoterminowe razem	18 019 852	48 087 382

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	36 261	114
od 1 do 3 miesięcy	20 121	341 079
od 3 do 6 miesięcy	583 865	0
od 6 do 12 miesięcy	13 235	1 128 342
powyżej roku	1 909 888	0
Zaległe należności	2 563 371	1 469 534

Spółka na bieżąco monitoruje posiadane należności i współpracuje z kontrahentami w celu ich odzyskania. Zarząd ocenia, iż powyższe należności są odzyskiwane.

6.13 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 nominalnej 3.491,6 tys. PLN (2017 rok: 9.339 tys. PLN) oprocentowane były zmienną stopą procentową. Terminy spłat pożyczek przypadają w 2019 roku. Spółka nie udzieliła pożyczek walutowych. Poniżej podsumowanie istotnych warunków udzielonych pożyczek.

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.12.2018				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 369 177	8%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	320 036	7%	2019
Tower Project sp. z o.o.	PLN	3 053 593	6%	2019
Tower Project sp. z o.o.	PLN	845 716	0%	2019
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	29 086 128	6%	2019
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	216 230	3%	2019
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	1 391 201	8%	2019
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	35 062	6%	2019
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	92 476	6%	2019
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	1 806 612	8%	2019
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	3 934 033	6%	2019
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	291 245	8%	2019
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	60 378	6%	2019
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	545 472	6%	2019
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	490 928	6%	2019
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2018		49 538 287		
Stan na 31.12.2017				
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	7 381 068	8%	2019
Industrial Sp. z o.o.	PLN	302 536	7%	2018
Tower Project sp. z o.o.	PLN	1 512 148	6%	2018
Tower Investments sp. z o.o.	PLN	17 001 180	8%	2018-2019
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A	PLN	317 616	6%	2018
Tower Jasło sp. z o.o.	PLN	72 568	6%	2018
Shopin 2 sp. z o.o.	PLN	1 859 671	8%	2018
Tower Świebodzice sp. z o.o.	PLN	317 463	7%	2018
Tower Mehoffera sp. z o.o.	PLN	56 316	7%	2018
Tower Project sp. z o.o. S.K.A	PLN	50 033	6%	2018
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2017		28 870 600		

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>		
Saldo na początek okresu	28 870 600	9 464 874
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	28 205 331	43 257 228
Spłata	(10 606 523)	(25 866 505)
Odsutki naliczone efektywną stopą procentową	3 068 879	2 015 003
Wartość brutto na koniec okresu	49 538 287	28 870 600
<i>Strata kredytowa</i>		
Saldo na początek okresu	0	0
Strata kredytowa na koniec okresu	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	0	0

Spółka nie objęła stratę kredytową żadnej pożyczki. Szczegóły znajdują się w nocie 3.6.1

6.14 POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

W ramach aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa krótkoterminowe	
	31.12.2018	31.12.2017
Akcje spółek notowanych	278 550	291 600
Aktywa finansowe	278 550	291 600

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.

6.15 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	31.12.2018	31.12.2017
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	1 764 498	839 662
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	365 205	1 338
Środki pieniężne w kasie	4 000	2 000
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	2 133 703	843 000

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

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

6.16 AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

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

6.17 KAPITAŁ WŁASNY

6.17.1 Kapitał podstawowy i akcje własne

Na dzień 31.12.2018 kapitał podstawowy Spółki 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 Akcjonariuszy.

Na podstawie uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, w dniu 23 lipca 2018 roku, Zarząd podjął uchwałę o przyjęciu Regulaminu Skupu Akcji Własnych. W dniach od 23 lipca 2018 roku do 27 lipca 2018 roku Spółka, 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
Stan na 31.12.2018				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	83 321	83 321	83 321	5,3%
Akcje własne	2 566	2 566	2 566	0,2%
Pozostali akcjonariusze	626 845	626 845	626 845	40,2%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 31.12.2017				
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%
Razem	1 060 750	1 060 750	1 060 750	100%

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.

6.17.2 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.

6.17.3 Pozostałe kapitały

Uchwałą nr 13 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 21 czerwca 2018 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki 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.

Uchwałą Zarządu spółki z dnia 29 marca 2019 roku, Zarząd rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu, następujący podział zysku:

- na każdą akcję Spółki wypłacić 1 PLN dywidendy,
- pozostałą kwotę zysku przekazać na kapitał zapasowy Spółki.

6.18 PROGRAMY PŁATNOŚCI AKCJAMI

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

6.19 ZOBOWIĄZANIA W TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku wynoszą 63.944 PLN (w 2017: 0 PLN) i obejmują zobowiązania z tytułu wynagrodzeń.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka zawiązała rezerwę na niewykorzystane urlopy w wysokości 5.868 PLN (w 2017: 23.544 PLN).

6.20 POZOSTAŁE REZERWY

Wartości rezerw ujętych w sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w okresie zakończonym 31 grudnia 2018 roku przedstawiały się następująco:

	Pozostałe rezerwy, w tym na:		
	na świadczenia pracownicze	inne	Razem
za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku			
Stan na początek okresu	23 544	0	23 544
Wykorzystanie i rozwiązanie rezerw	(23 544)		(23 544)
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	5 869		5 869
Stan rezerw na dzień 31.12.2018 roku	5 869	0	5 869
za okres od 01.11.2016 roku do 31.12.2017 roku			
Stan na początek okresu	0	62 446	62 446
Wykorzystanie rezerw	0	(62 446)	(62 446)
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	23 544	0	23 544
Stan rezerw na dzień 31.12.2017 roku	23 544	0	23 544

6.21 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

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

6.21.1 Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na dzień 31 grudnia 2018 roku i na 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły.

6.21.2 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	1 291 077	2 140 876
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	0	0
Inne zobowiązania finansowe	12 596 703	12 350 260
Zobowiązania finansowe	13 887 780	14 491 135
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	225 351	729 731
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	4 000	22 000
Zobowiązania niefinansowe	229 351	751 731
Zobowiązania krótkoterminowe razem	14 117 131	15 242 866

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

Inne zobowiązania finansowe stanowią zaliczki otrzymane na dostawy i usługi.

6.22 KREDYTY, POŻYCZKI, INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	31.12.2018	
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Pożyczki	1 981 711	0
Inne instrumenty dłużne	19 949 288	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	21 930 999	0

	31.12.2017	
	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Pożyczki	1 834 031	0
Inne instrumenty dłużne	540 156	24 582 963
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	2 374 187	24 582 963

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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

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

	Stan na 31 grudnia 2018			Razem
	Pożyczka	Obligacje		
Waluta	PLN	PLN		
Oprocentowanie	8,32%	8,32%		
Termin wymagalności	2019	2019		
Wartość bilansowa w PLN	1 981 711	19 949 288		21 930 999
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 981 711	19 949 288		21 930 999
Zobowiązanie długoterminowe	0	0		0

	Stan na 31 grudnia 2017			Razem
	Pożyczka	Obligacje	Obligacje	
Waluta	PLN	PLN	PLN	
Oprocentowanie	8,32%	8,32%	15,00%	
Termin wymagalności	2018	2019	2019	
Wartość bilansowa w PLN	1 834 031	19 759 804	5 363 315	26 957 150
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 834 031	156 841	383 315	2 374 187
Zobowiązanie długoterminowe	0	19 602 963	4 980 000	24 582 963

Spółka posiada jedną pożyczkę oprocentowaną na bazie zmiennej stopy procentowej w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na dzień 31.12.2018 roku kształtowała się na poziomie 1,72%.

Papiery dłużne

W okresie 12 miesięcy kończących się 31 grudnia 2018 roku Spółka nie dokonała emisji papierów dłużnych. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka posiada, wyemitowane w poprzednim roku obrotowym obligacje o następujących parametrach:

- *Nazwa obligacji: Obligacje serii A emitowane przez Tower Investments Spółka Akcyjna w Warszawie*
- *Seria Obligacji: Obligacje Serii A*
- *Rodzaj Obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu*
- *Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN*
- *Cena emisyjna jednej obligacji: 1.000 PLN*
- *Wielkość emisji: 20.000 Obligacji*
- *Dzień Wykupu: 21 listopada 2019 r.*
- *Oprocentowanie: WIBOR 3M +marża*

W dniu 19 października 2018 roku Zarząd Spółki 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.

6.23 ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ

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

Obligacje serii A

- zastaw rejestrowy na 689.171 akcjach na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 689.171 PLN, stanowiących 44,2% kapitału podstawowego Spółki,
- udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 30.000.000 PLN
- przeniesienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wobec Tower Project sp. z o.o. o zwrot pożyczki. Stan wierzytelności na 31 grudnia 2017 roku wynosił 3.899.309,05 PLN

Leasing finansowy

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego zabezpieczone zostały weksłami.

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

6.24 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE, AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY

6.24.1 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	0	0	29 829	30 782
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	0	0	29 829	30 782
Rozliczenia z tytułu kosztów emisji akcji	0	0	0	786 000
Cesja pożyczki	0	0	693 000	693 000
Inne rozliczenia międzyokresowe	77 851	0	70 634	353 202
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	77 851	0	763 634	1 832 202

6.24.2 Aktywa i zobowiązania z tytułu umowy

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

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

	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa z tytułu umowy brutto	1 012 346	0
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy	0	0
Aktywa z tytułu umowy	1 012 346	0
Zobowiązania z tytułu umowy	37 346	0

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	1 012 346
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	1 012 346

	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	0
Zobowiązania do wykonania świadczenia ujęte w okresie sprawozdawczym jako zobowiązania z tytułu umowy	37 346
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	37 346

6.25 PRZYCHODY I KOSZTY

6.25.1 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	35 040	188 537
Przychody ze sprzedaży innych usług	3 803 666	932 329
Przychody z tytułu umów budowlanych	1 012 346	0
Przychody ze sprzedaży produktów	5 725 247	25 948 802
Przychody Razem	10 576 299	27 069 667

Na przychód ze sprzedaż produktów składa się głównie przychód ze sprzedaży nieruchomości usytuowanej w Warszawie przy ulicy Swarożyca. W roku 2018 Spółka rozpoczęła prowadzenie kontraktu budowlanego i zgodnie z zasadami MSSF 15 wygenerowała przychód w wysokości 1.012 tys. PLN. W okresie porównywalnym Spółka dokonała znaczących sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Dereniowej i Szwedzkiej.

6.25.2 Pozostałe przychody operacyjne

W pozycji pozostałe przychody operacyjne znajduje się aktualizacja wyceny nieruchomości w wysokości 5.511.138 PLN oraz przychody z tytułu refaktur i przychód z tytułu zwrotu wcześniej poniesionych kosztów.

6.25.3 Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 wynoszą 3.359 tys. PLN, z czego 1.229 tys. PLN stanowi korekta faktury z lat ubiegłych. Pozostałą wartość stanowią koszty refakturowane i związane z niezrealizowanymi projektami budowlanymi.

6.25.4 Przychody finansowe

	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.11.2016 do 31.12.2017
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	607	24
Pożyczki i należności	3 077 903	2 018 463
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - razem	3 078 510	2 018 486
Sprzedaż aktywów finansowych	0	4 028 899
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik - razem	0	4 028 899
Różnice kursowe - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 660	591
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych - razem	2 660	591
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	0	0
Przychody finansowe razem	3 081 170	6 047 976

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

6.25.5 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	22 889
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	160 711	204 668
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem	2 888 186	2 972 158
Wycena akcji spółek notowanych	13 050	228 889
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem	13 050	228 889
Różnice kursowe - rozrachunki w walutach obcych	6 878	0
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych Razem	6 878	0
Koszty finansowe razem	2 908 114	3 201 047

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

6.25.6 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	0	879 073
Podatek odroczoney – Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	1 116 455	194 338
Podatek dochodowy razem	1 116 455	1 073 411

Uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19 % od wyniku przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazanym 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	5 837 431	5 297 519
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej	1 109 112	1 006 529
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu	(203 555)	(367 074)
Straty podatkowej	(491 520)	0
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów	702 508	433 956
Podatek dochodowy	1 116 545	1 073 411
Zastosowana średnia stawka podatkowa	19%	20%

6.26 ZYSK NA AKCJĘ I WYPŁACONE DYWIDENDY

6.26.1 Zysk na akcję

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

Brak czynników rozważających 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
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 544 954	1 079 529
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 544 954	1 079 529
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4 720 976	4 224 108
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,06	3,91
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,06	3,91
Działalność zaniechana		
nie występuje		
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	4 720 976	4 224 108
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,06	3,91
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,06	3,91

6.26.2 Dywidendy

W raporcie bieżącym nr 9/2019 z dnia 29 marca 2019 roku Zarząd 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 będzie przypadająca kwota 1 PLN dywidendy.

6.27 PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE

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

	31.12.2018	31.12.2017
Zmiana stanów zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	2 110 502	(7 715 513)
Zapasy przeniesione do kategorii nieruchomości inwestycyjnych	(1 912 045)	0
Zmiana stanów zapasów wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	198 458	(7 715 513)
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	31 378 159	(38 318 724)
Należności ze sprzedaży aktywów finansowych	0	3 000 000
Należności z tytułu emisji akcji C	(22 500 000)	22 500 000
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	8 878 159	(12 818 724)
Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(1 823 781)	13 003 211
Rezerwa z tytułu świadczeń pracowniczych	17 676	(23 544)
Zobowiązania z tytułu kosztów emisji akcji serii C	0	(181 375)
Cesja zobowiązań na sprzedaż aktywów finansowych	0	1 000 000
Reklasyfikacja kategorii zobowiązań	0	(30 002)
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(1 806 105)	13 768 290

Dodatnia wartość przepływów z działalności operacyjnej jest efektem uregulowania należności z tytułu sprzedaży inwestycji mających miejsce po koniec 2017 roku oraz bieżącej działalności Spółki.

Przepływy z działalności inwestycyjnej opierają się na wpływach ze spłat pożyczek udzielonych oraz wydatkach na aktywa finansowe. Zasoby na udzielenie nowych pożyczek dla spółek powiązanych kapitałowo Spółka otrzymała z działalności operacyjnej.

Wpływy z działalności finansowej, pozyskane z emisji akcji, częściowo przekazane zostały na nowe zakupy inwestycyjne, zgodnie z założeniami emisji.

6.28 TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

W nocie zostały pokazane transakcje wypłaty wynagrodzeń dla członków Zarządu, Komitetu Audytu i Rady Nadzorczej Spółki wraz transakcjami zawartymi ze spółkami stanowiącymi jednoosobową działalność wyżej wymienionych członków.

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

Poniższe tabele przedstawiają stan należności i zobowiązań Spółki wobec podmiotów powiązanych na 31 grudnia 2018 roku oraz koszty i przychody osiągnięte w okresie 12 miesięcy od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku.

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

Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ujęto z tego tytułu w wyniku żadnych kosztów.

	Należności	Zobowiązania
Tower Investments sp. z o.o.	2 746 630	5 000 000
Tower Jasło sp. z o.o.	1 181	1 250
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	4 723	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	5 005 904	7 593 089
Tower Świebodzice sp. z o.o.	1 531	0
Gatid Investments sp. z o.o.	603 822	0
Floryda 1 sp. z o.o.	247 541	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	3 050	0
Industrial sp. z o.o.	0	700 000
Strict Minds sp. z o.o.	0	7 995
Tower Mehoffera sp. z o.o.	7 085	0
Suma	8 621 466	13 302 334

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Tower Investments sp. z o.o.	30 693 559	0
Tower Jasło sp. z o.o.	92 476	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	35 062	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	490 928	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	351 623	0
Tower Project sp. z o.o.	3 899 309	0
Shopin 2 sp. z o.o.	5 740 645	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	7 914 648	1 981 711
Industrial sp. z o.o.	320 036	0
Suma	49 538 287	1 981 711

	Przychody ogółem	Odsetki od udzielonych pożyczek	Koszty, w tym aktywowane	Koszty odsetek od pożyczek
Tower Investments sp. z o.o.	1 671 370	2 082 248	0	0
Tower Jasło sp. z o.o.	960	4 908	0	0
Property Tower Investments sp. z o.o. S.K.A.	3 840	887	12 000	0
Tower Project sp. z o.o. S.K.A.	4 800	20 895	0	0
Tower Świebodzice sp. z o.o.	0	23 960	0	0
Tower Project sp. z o.o.	7 200	137 161	0	0
Shopin 2 sp. z o.o.	4 529	155 056	0	0
Tower Mehoffera sp. z o.o.	107 283	627 264	0	147 680
Gatid Investments sp. z o.o.	3 452 267	0	0	0
Floryda 1 sp. z o.o.	5 866	0	180 000	0
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	2 400	0	0	0
Industrial sp. z o.o.	0	17 500	0	0
Strict Minds sp. z o.o.	0	0	91 921	0
Suma	5 260 516	3 069 879	283 921	147 680

6.29 AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania i związane z umowami leasingu finansowego oraz emisją instrumentów dłużnych zostały opisane w notach 6.7, 6.22 i 6.23. Ponadto w dniu 14 marca 2018 Spółka podpisała umowę najmu pomieszczeń biurowych położonych przy ul. Wioślarskiej w Warszawie. Na podstawie tej umowy Spółka wynajmuje powierzchnie biurowe oraz miejsce 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.

6.30 RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

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

Aktywa oraz zobowiązania finansowe Spółki w podziale na kategorie zaprezentowano w nocie 6.10. Spółka narażona jest na następujące rodzaje ryzyka:

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

W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

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

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

6.30.1 Ryzyko stopy procentowej

Spółka posiada zobowiązania z tytułu pożyczek i obligacji, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym następuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. W związku z nieznaczącymi wahaniami stóp procentowych w poprzednich okresach oraz brakiem przewidywanych gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych uznając, że ryzyko stopy procentowej jest niewielkie. Niezależnie od obecnej sytuacji Spółka monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości. Poniżej została przedstawiona wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalne możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników. Wpływ na wynik przedstawiony jest przy założeniu, że koszty finansowe nie byłyby aktywowane do produkcji w toku. Analiza została sporządzona poprzez porównanie średniego poziomu poszczególnych instrumentów finansowych w danym okresie.

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

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

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

Charakterystykę powyższych instrumentów, w tym stopy procentowe, przedstawiono w notach 6.13, 6.14 i 6.22

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%	(207 218)	(134 420)	0	0
Spadek stopy procentowej	-1%	207 218	134 420	0	0

6.30.2 Ryzyko kredytowe

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

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

	31.12.2018	31.12.2017
Pożyczki	49 538 287	28 870 600
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	18 069 726	49 447 885
Środki pieniężne	2 133 703	843 000
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	69 741 716	79 161 485

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

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

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

Analiza poszczególnych grup aktywów finansowych objętych ryzykiem kredytowym, pod kątem wyceny wartości oczekiwanej straty kredytowej znajduje się w nocie 3.6.1.

6.30.3 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 Spółka narażona jest na ryzyko kursowe. Znaczące wzmocnienie się polskiej waluty może przełożyć się na niższe przychody, a także niższą wycenę całego parku handlowego, a co za tym idzie gorsze wyniki. Spółki nie stosuje mechanizmów zabezpieczenia się przed ww. ryzykiem ponieważ na datę sporządzenia sprawozdania finansowego, a jego wpływ na działalność jest bardzo niewielki.

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

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

6.30.4 Ryzyko płynności

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

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

Poniżej przedstawiono zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku według daty zapadalności na podstawie niezdyktowanych płatności.

	Do 1 Roku	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Przepływy razem
Stan na 31.12.2018					
Pożyczki	1 981 711	0	0	0	1 981 711
Leasing finansowy	229 035	748 325	0	0	977 359
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	20 182 400		0	0	20 182 400
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	14 117 131		0	0	14 117 131
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	36 510 276	748 325	0	0	37 258 601
Stan na 31.12.2017					
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	14 317 754	0	0	0	14 317 754
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	16 931 735	25 871 177	0	0	42 802 912

6.30.5 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.

6.30.6 Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

Działalność Spółki 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.

6.31 ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

Spółka oblicza i monitoruje wskaźnik dług / aktywa operacyjne. Spółka 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	48 534 539	43 884 563
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	21 930 999	26 957 150
Leasing finansowy	895 761	1 005 987
Źródła finansowania ogółem	71 361 299	71 847 700
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,68	0,61
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 664 375	2 450 589
Amortyzacja	292 721	121 951
EBITDA	5 957 097	2 572 540
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	21 930 999	26 957 150
Leasing finansowy	895 761	1 005 987
Dług	22 826 759	27 963 137
Wskaźnik długu do EBITDA	3,83	10,87

6.32 ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM

1. W styczniu 2018 roku Zarząd Spółki otrzymał oświadczenie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych o rejestracji w depozycie papierów wartościowych 500.00 akcji na okaziciela serii C. Szczegóły dotyczące emisji znajdują się w notce 6.17.1
2. W marcu 2018 roku Spółka zawarła ze spółką Grant Thornton Polska sp. z o.o. s.k. umowę, której przedmiotem jest badanie jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za lata obrotowe 2017 i 2018 oraz przegląd śródrocznych jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki i śródrocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. za pierwsze półrocze 2018 i 2019 roku.
3. W czerwcu 2018 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie. Treść podjętych uchwał jest dostępna w raporcie bieżącym nr 37/2018.
4. W lipcu 2018 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o przyjęciu Regulaminu Skupu Akcji Własnych dokonywanego na podstawie i w ramach upoważnienia udzielonego Zarządowi Spółki uchwałą nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 21 czerwca 2018 roku. Do dnia 31 grudnia 2018 roku dokonano nabycia 2.566 akcji własnych za łączną kwotę 70.999,6 pln.
5. W lipcu Spółka rozwiązała umowę zawartą ze Spółdzielnią Mieszkaniową Lazurowa. Spółka podjęła decyzję o rezygnacji z realizacji projektu ze względu na odstąpienie operatora spożywczego od zawarcia umowy najmu dla tej nieruchomości.
6. Z dniem 1 września 2018 nastąpiła zmiana adresu siedziby Spółki z dotychczasowego ul.Rumiana 49, 02-796 Warszawa na nowy: ul.Wioślarska 8, 00-411 Warszawa.
7. We wrześniu Spółka zawarła umowę sprzedaży czterech działek zlokalizowanych w Warszawie w dzielnicy Bielany i zawarła jednocześnie umowę na realizację inwestycji budowlanej, na podstawie której Spółka zrealizuje na nieruchomości, na rzecz kupującego budowę pawilonu handlowego wraz z infrastrukturą.
8. W listopadzie 2018 roku dokonany został wcześniejszy wykup 5.000 obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 5 mln pln. Jednocześnie Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie umorzenia powyższych obligacji.

6.33 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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

Pozostałe zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym:

1. W okresie od 28 stycznia do 1 lutego 2019 roku Zarząd Spółki dokonał nabycia na rynku regulowanym w ramach programu skupu akcji własnych 4.500 akcji za łączną kwotę 94.500 PLN. Nabyte akcje stanowią 0,29% w kapitale zakładowym Spółki.
2. W dniu 20 marca 2019 roku Spółka zawarła umowę ze spółką Imagine sp. z o.o. nabycia 30 udziałów spółki Tower Mehoffera sp. z o.o. za kwotę 4.000.000 PLN. W wyniku zawarcia umowy Spółka stała się jedynym wspólnikiem spółki Tower Mehoffera sp. z o.o.
3. W dniu 29 marca 2019 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie rekomendacji podziału zysku za rok obrotowy 2018. Szczegóły znajdują się w notce 6.17.3.
4. W dniu 1 kwietnia 2019 roku do Spółki wpłynął obustronnie podpisany aneks do umowy z Netto na realizację inwestycji budowlanej w Warszawie przy ul. Swarzędzkiej. Zgodnie z zapisami aneksu, zmianie podlegają następujące warunki umowy: wydłużenie terminu realizacji obiektu do 30 sierpnia 2019 roku i podwyższenie wartości umowy o 350 tys. PLN do kwoty 4.000.000 PLN.
5. W dniu 3 kwietnia 2019 roku Spółka otrzymała informację od Vasto Investments s.a.r.l. o przekroczeniu 10% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.
6. 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

6.34 POZOSTAŁE INFORMACJE

6.34.1 Struktura właścicielska kapitału podstawowego

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Fundusze zarządzane przez Vasto Investments s.a.r.l.	174 467	174 467	174 467	11,2%
Akcje własne	7 066	7 066	7 066	0,5%
Pozostali akcjonariusze	531 199	531 199	531 199	34,0%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 31.12.2017				
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%
Razem	1 060 750	1 060 750	1 060 750	100%

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.

6.34.2 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
Zarząd		
wynagrodzenia	120 000	112 045
premie	250 000	0
Rada Nadzorcza		
wynagrodzenia	95 411	76 844
inne świadczenia, w tym z jednoosobowej działalności	54 000	66 000
Komitet Audytu		
wynagrodzenia	34 878	0
Świadczenia razem	554 289	254 890

6.34.3 Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Audytorem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych Spółki jest Grant Thornton Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k, ul. Antoniego Baraniaka 88E, Budynek F, 61-131 Poznań. Informacje dotyczące firmy audytorskiej, w tym daty zawarcia przez Spółkę umowy o dokonaniu badania sprawozdań finansowych oraz okresu zawarcia umowy, zostały zamieszczone w punkcie 28 sprawozdania zarządu z działalności.

Wynagrodzenie audytora z poszczególnych tytułów wyniosło:

	od 01.01.2018 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
Razem	89 405	126 600

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego obejmuje zarówno badanie sprawozdań finansowych jednostkowych jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Tower Investments w którym Spółka jest Spółką Dominującą.

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

6.34.4 Zatrudnienie

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

	31.12.2018	31.12.2017
Pracownicy fizyczni	0	0
Pracownicy umysłowi	6	7

7. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

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

Bartosz Kazimierczuk

Marcin Kotarba

Prezes Zarządu Tower Investments S.A.

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
sprawozdania finansowego