



TOWER INVESTMENTS

GRUPA KAPITAŁOWA

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

ROCZNY SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA OKRES

OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2024 ROKU

WARSZAWA, 30 KWIEŚNIA 2025 ROKU

Spis treści

1.	WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.	4
2.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW I W PODZIALE NA SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	5
3.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	7
4.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.	9
5.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.	10
6.	INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.	12
7.	CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY	14
8.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	15
9.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	17
10.	ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO	17
11.	PODSTAWOWE POZYCJE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z WYNIKU, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZELICZENIU NA EURO.	18
12.	ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	19
13.	ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ.....	42
14.	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.....	43
15.	SEGMENTY OPERACYJNE	44
16.	PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.	44
17.	NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.	44
18.	PRZYCHODY I KOSZTY	45
19.	PRZEJĘCIA ORAZ UTRATA KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI.....	49
20.	WARTOŚĆ FIRMY	50
21.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE	50
22.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	51
23.	LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA.....	53
24.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	54
25.	ZAPASY	55
26.	INSTRUMENTY FINANSOWE	55
27.	AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY	59

28.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	60
29.	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	61
30.	POŻYCZKI UDZIELONE.	62
31.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	63
32.	AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	64
33.	KAPITAŁY WŁASNE.....	65
34.	PROGRAMY PŁATNOŚCI AKCJAMI	66
35.	DYWIDENDY	66
36.	ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	66
37.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	67
38.	KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.....	67
39.	ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ.....	69
40.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	70
41.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE, REZERWY, AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY.....	70
42.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	71
43.	RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY KAPITAŁOWEJ.	73
44.	ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI	77
45.	ISTOTNE POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	77
46.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	79
47.	INFORMACJA DOTYCZĄCA SYTUACJI ZWIĄZANEJ Z KONFLIKTEM ZBROJNYM NA UKRAINIE.	80
48.	ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM	80
49.	POZOSTAŁE INFORMACJE	83

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

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO.

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	1 075 892	7 799 880	249 830	1 258 510
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(17 745 088)	(5 792 382)	(4 120 536)	(250 394)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(35 046 211)	(14 961 560)	(8 137 980)	(724 483)
Zysk (strata) netto	(32 718 904)	(15 484 851)	(7 597 563)	(669 325)
Zysk na akcję (PLN)	(21,12)	(10,18)	(4,90)	(0,47)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(21,12)	(10,18)	(4,90)	(0,47)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3065	4,5773
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 126 898)	(15 735 311)	(493 881)	(3 437 684)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	44 300	1 794 731	10 287	392 094
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(154 955)	4 816 834	(35 982)	1 052 331
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 237 553)	(9 123 747)	(519 576)	(1 993 260)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3065	4,5773
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa	27 636 654	84 067 476	6 467 740	19 334 746
Zobowiązania długoterminowe	1 926 405	5 602 225	450 832	1 288 460
Zobowiązania krótkoterminowe	24 285 919	44 321 734	5 683 576	10 193 591
Kapitał własny	1 424 330	34 143 517	333 333	7 852 695
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2730	4,3480

2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW I W PODZIALE NA SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

	Nota	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	18.1	1 075 892	7 799 880
Koszty sprzedanych produktów i usług	18.2	1 583 387	7 258 671
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		(507 495)	541 209
Koszt sprzedaży			-
Koszt ogólnego zarządu		2 202 543	3 219 555
Zysk (strata) ze sprzedaży		(2 710 038)	(2 678 346)
Pozostałe przychody operacyjne	18.3	1 451 059	8 192 308
Pozostałe koszty operacyjne	18.3	16 486 110	11 306 344
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(17 745 088)	(5 792 382)
Przychody finansowe w tym, - zysk na okazjnym nabyciu	18.4	841 126	392 865
Koszty finansowe	18.4	18 142 249	9 562 043
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych		(35 046 211)	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(2 329 316)	(14 961 560)
Podatek dochodowy	18.5	(32 716 895)	803 267
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej			(15 764 827)
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		(32 716 895)	279 976
Zysk (strata) netto			(15 484 851)
Zysk (strata) netto przypadające:		(32 718 904)	
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		2 009	(15 484 851)
- podmiotom niekontrolującym			-
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu			0
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu			0
Inne całkowite dochody		(32 716 895)	0
Całkowite dochody		(32 716 895)	(15 484 851)
Całkowite dochody przypadające			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		(32 718 904)	(15 484 851)
- podmiotom niekontrolującym		2 009	-

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży	0	0
Koszty sprzedanych produktów i usług	0	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	0	0
Koszt sprzedaży	0	0
Koszt ogólnego zarządu	0	3 449
Zysk (strata) ze sprzedaży	0	(3 449)
Pozostałe przychody operacyjne	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	0	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	0	(3 449)
Przychody finansowe	0	285 465
Koszty finansowe	0	2 040
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	0	279 976
Podatek dochodowy	-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	279 976
Zysk (strata) netto przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	0	279 976
- podmiotom niekontrolującym	0	0

Zysk (strata) na akcję (PLN)

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(21,12)	(10,18)
- z działalności kontynuowanej	(21,12)	(10,18)
- z działalności zaniechanej	0,00	0,00
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(21,12)	(10,18)
- z działalności kontynuowanej	(21,12)	(10,18)
- z działalności zaniechanej	0,00	0,00

3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.

AKTYWA	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Wartość firmy	20	1 906 441	13 740 745
Wartości niematerialne	21	32 822	27 435
Rzeczowe aktywa trwałe	22	846 083	889 937
Nieruchomości inwestycyjne	24	3 303 828	36 211 300
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	28	0	965 171
Inne długoterminowe aktywa finansowe		0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27	7 751	1 281 386
Aktywa trwałe		6 096 925	53 115 974
Zapasy	25	13 999 967	18 277 563
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	28	6 645 252	9 703 088
Aktywa z tytułu podatku bieżącego		48 983	50 522
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	29	200 000	200 000
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31	645 527	2 720 329
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży		21 539 729	30 951 502
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		-	-
Aktywa obrotowe		21 539 729	30 951 502
Aktywa razem		27 636 654	84 067 476

PASYWA	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	33	1 560 750	1 560 750
Akcje własne		(269 706)	(269 706)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		30 071 724	30 071 724
Pozostałe kapitały		13 483 596	18 816 682
Zyski zatrzymane w tym, - zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej		(43 420 367) (32 716 895)	(16 035 933) (15 484 851)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej		1 425 997	34 143 517
Udziały nie dające kontroli		(1 667)	-
Kapitał własny		1 424 330	34 143 517
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	38	33 066	596 882
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania długoterminowe	37.1	1 351 020	763 040
Rezerwy długoterminowe			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27	542 320	4 242 303
Zobowiązania długoterminowe		1 926 405	5 602 225
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	37.2	20 894 700	21 098 403
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		443 007	442 975
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	38	2 799 541	22 631 686
Rezerwy bieżące		148 670	148 670
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży		24 285 919	44 321 734
Zobowiązania zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży			
Zobowiązania krótkoterminowe		24 285 919	44 321 734
Zobowiązania razem		26 212 324	49 923 959
Pasywa razem		27 636 654	84 067 476

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	(35 046 211)	(14 961 560)
Korekty:		
Amortyzacja	282 222	(787 194)
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	11 350 944	225 694
Przychody i koszty odsetek	2 506 740	2 325 191
Udział w zyskach/stratach jednostek stowarzyszonych (Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych		
Wycena wartości godziwej nieruchomości i aktywów finansowych		
Strata na zbyciu nieruchomości	15 501 075	
Zmiana stanu zapasów	842 259	(2 140 770)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	166 861	4 157 772
Zmiana stanu należności pozostałych	(534 751)	(2 559 335)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(489 991)	(1 669 348)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	378 847	3 295 202
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	526 377	3 138 930
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 383 726	(226 976)
Inne korekty	5 005	845 116
Korekty razem	32 919 314	6 604 282
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	(2 126 898)	(8 357 278)
Podatek dochodowy		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 126 898)	(8 357 278)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	366 874	2 509 671
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(2 113)	(1 484 479)
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(21 375)	844 039
Wpływy z tytułu zbycia WNIP		(13 750)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		
Wydatki na nabycie aktywów finansowych		
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	(299 086)	
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	44 300	1 855 481
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Nabycie akcji własnych		
Emisja dłużnych papierów wartościowych		6 175 000
Wpływy netto z tytułu emisji akcji		
Kredyty i pożyczki	407 631	20 350 223
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
Wykup dłużnych papierów wartościowych		(12 085 001)
Spląty kredytów i pożyczek		(4 947 731)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(157 128)	(89 608)
Odsetki zapłacone	(405 458)	(1 565 710)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(154 955)	7 837 173
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	(2 074 802)	1 335 376
Skutki zmian kursów wymiany	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 074 802)	1 335 376
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	2 720 329	1 384 953
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	645 527	2 720 329

5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2024 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	18 816 682	(16 035 933)	34 143 517	(0)	34 143 517
Zmiana struktury grupy kapitałowej	0	0	0	0	0	0	0	0
PA Nova Invest					(625)	(625)	(3 675)	(4 300)
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	(5 333 086)	5 333 086	0	0	0
Zysk netto za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku	0	0	0	0	(32 716 895)	(32 716 895)	2 009	(32 714 887)
Inne całkowite dochody	0	0	0	0			-	-
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(32 716 895)	(32 716 895)	2 009	(32 714 887)
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku	0	0	0	(5 333 086)	(27 384 434)	(32 717 520)	(1 667)	(32 719 187)
Saldo na dzień 31.12.2024 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	13 483 596	(43 420 367)	1 425 997	(1 667)	1 424 330

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2023 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	21 655 994	(3 404 723)	49 614 039	(435 829)	49 178 210
Emisja akcji	-	-	-	14 330	-	14 330		14 330
Zmiana struktury grupy kapitałowej	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	(2 853 642)	2 853 642	0	435 828	435 828
Zysk netto za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku	0	0	0	0	(15 484 851)	(15 484 851)		(15 484 851)
Inne całkowite dochody	0	0	0	0			-	-
Razem całkowite dochody	0	0	0	0	(15 484 851)	(15 484 851)		(15 484 851)
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku	-	-	-	(2 839 312)	(12 631 209)	(15 470 521)	435 828	(15 034 693)
Saldo na dzień 31.12.2023 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	18 816 682	(16 035 933)	34 143 517	(0)	34 143 517

6. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

6.1. Informacje wymagające oznakowania.

Nazwa jednostki dominującej: Tower Investments S.A.

Forma prawna: Spółka Akcyjna

Adres: Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa

Państwo: Polska

Siedziba: Polska

Opis charakteru oraz zakresu podstawowej działalności:

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

Wyjaśnienie zmian: W dniu 01.02.2025 roku nastąpiła zmiana adresu Spółki Dominującej na Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa

Nazwa jednostki sprawozdawczej: Tower Investments S.A.

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

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności: Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa.

6.2. Informacje o spółce dominującej.

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

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

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

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, pod adresem: Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa. Siedziba Spółki jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową.

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki Dominującej jest:

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

Spółka została utworzona na czas nieograniczony.

6.3. Organy Spółki Dominującej.

Zarząd.

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień zatwierdzenia do publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego wchodzili:

- Bartosz Kazimierczuk – Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza.

W skład Rady Nadzorczej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego wchodzili:

- Damian Olech – Członek Rady Nadzorczej
- Mariusz Trojak – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 29 lutego 2024 roku Spółka otrzymała od pani Magdaleny Gronowskiej rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 29 lutego 2024. W dniu 11 kwietnia 2024 roku, w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia członków Rady Nadzorczej, dokonano kooptacji pana Damiana Olecha na członka Rady Nadzorczej.

W dniu 20 maja 2024 roku pan Michał Wnorowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 13 czerwca 2024.

W dniu 31 sierpnia 2024 roku Spółka otrzymała od pana Damiana Jasicy oraz pana Tomasza Muchalskiego rezygnacje z pełnienia funkcji członków Rady Nadzorczej ze skutkiem na ten sam dzień.

Komitet Audytu

Na dzień zatwierdzenia do publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego w skład Komitetu Audytu wchodzi:

- Mariusz Trojak – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Damian Olech- członek Komitetu Audytu

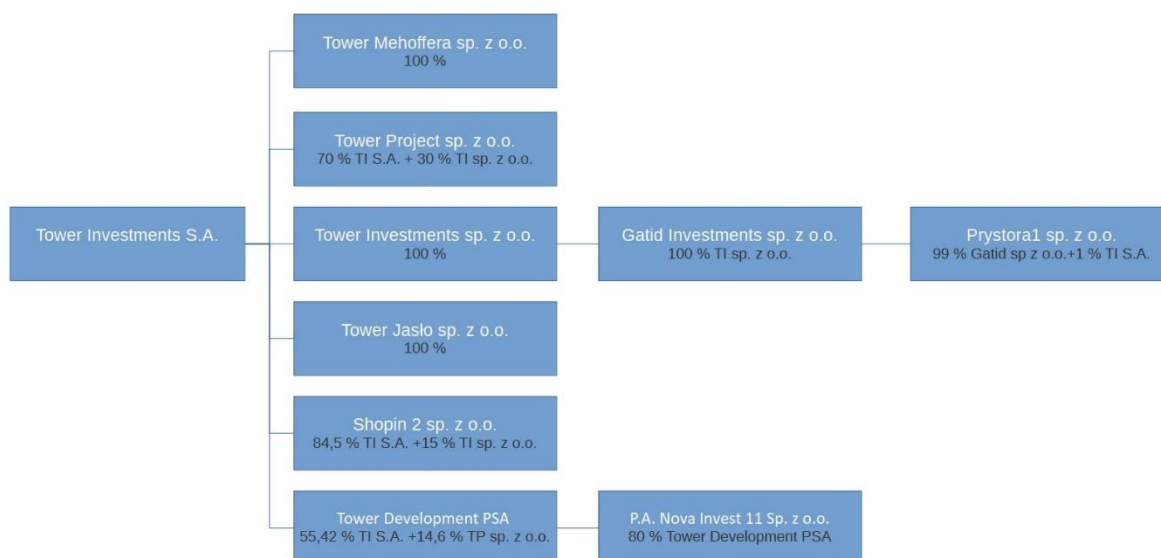
7. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY

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

w nadzorowaniu procesów administracyjnych pozwala na optymalny przebieg etapu planowania i pozyskania pozwoleń na budowę.

8. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

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



W skład Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania, oprócz Spółki Dominującej wchodzi:

- 1) **Tower Jasło sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 100% udziałów. Tower Jasło sp. z o.o. prowadzi inwestycje budowlane Grupy Kapitałowej.
- 2) **Tower Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 100 % udziałów. Działalność Tower Investments sp. z o.o. jest analogiczna do działalności Spółki;
- 3) **Tower Project sp. z o.o.**, w której 70% udziału w kapitale i w głosach na zgromadzeniu wspólników posiada Tower Investments S.A. a 30% Tower Investments Sp. z o.o. Tower Project Sp. z o.o. jest spółką celową, realizującą inwestycje grupy kapitałowej Tower Investments S.A. z sieciami handlowymi i usługowymi.
- 4) **Shopin 2 sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której 84,5% udziału w kapitale i w głosach na zgromadzeniu wspólników posiada Tower Investments S.A. a 15% Tower Investments Sp. z o.o.
- 5) **Gatid Investments sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments sp. z o.o. posiada udziały stanowiące 100% kapitału i uprawniają do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Spółka została utworzona na potrzeby realizacji projektu Konstruktorska w Warszawie. Po zakończeniu tej inwestycji spółka prowadzi inne projekty inwestycyjne Grupy Kapitałowej.

6) **Tower Mehoffera sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. posiada 100% udziałów uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Spółka Tower Mehoffera sp. z o.o. prowadzi inwestycję zlokalizowaną w Warszawie na Białołęce.

7) **Prystora 1 sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, w której spółka Gatid Investments sp. z o.o. posiada 99% udziałów a spółka Tower Investments S.A. 1% udziałów, które łącznie dają 100% praw głosów na zgromadzeniu wspólników. Spółka została powołana w celu realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie w Alejach Jerozolimskich.

8) **Tower Development P.S.A** z siedzibą w Warszawie, w której Spółka Dominująca posiada 55,42% akcji, a spółka Tower Project sp. z .o. o.- 14,58% akcji. Spółka została powołana w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

9) **P.A. Nova Invest 11 sp. z o.o.**, w której Tower Development P.S.A. posiada 80% udziałów. Spółka realizuje projekt deweloperski na warszawskiej Białołęce.

W dniu 1 lutego 2024 roku spółka Tower Development P.S.A. zakupiła 80% udziałów w spółce P.A. Nova Invest 11 Sp. z o. o.

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

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

Nazwa spółki	Siedziba	Udział Grupy w kapitale	Udział Grupy w kapitale
		31.12.2024	31.12.2023
Tower Investments sp. z o.o.	Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Jasło sp. z o.o.	Ul. Królewicza Jakuba 55/6, 02-956 Warszawa, Polska	100%	100%
Shopin 2 sp. z o.o.	Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o.	Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska	100%	100%
Gatid Investments sp. z o.o.	Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Mehoffera sp. z o.o.	Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska	100%	100%
Prystora 1 sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Development Prosta Spółka akcyjna	Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska	70%	-
P.A. Nova Invest 11 sp. z o.o.	ul. Górnych Wałów 42, 44-100 Gliwice	80%	-

9. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku. Okresy porównawcze zaprezentowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu są porównywalne.

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

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

Spółka w ciągu roku miała problemy z płynnością finansową i nieterminowo realizowała płatności. W dniu 21 lutego br. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o emisji 1.560.750 akcji nowej serii, co ma pozwolić na pozyskanie środków pieniężnych oraz docelowo terminowe regulowanie zobowiązań w przyszłości.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności, jednak spółka poczyniła szereg działań związanych z odzyskaniem płynności finansowej.

10. ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO

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

Rodzaj kursu	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2730	4,3480
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,3065	4,5283
Najwyższy kurs w okresie	4,4016	4,7895
Najniższy kurs w okresie	4,2499	4,3053

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

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

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych:

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

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
	PLN	PLN	EUR	EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	1 075 892	7 799 880	249 830	1 722 474
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(17 745 088)	(5 792 382)	(4 120 536)	(1 279 152)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(35 046 211)	(14 961 560)	(8 137 980)	(3 304 012)
Zysk (strata) netto	(32 718 904)	(15 484 851)	(7 597 563)	(3 419 573)
Zysk na akcję (PLN)	(21,12)	(10,18)	(4,90)	(2,25)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(21,12)	(10,18)	(4,90)	(2,25)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3065	4,5283
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 126 898)	(8 357 278)	(493 881)	(1 845 566)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	44 300	1 855 481	10 287	409 752
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(154 955)	7 837 173	(35 982)	1 730 710
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 237 553)	1 335 376	(519 576)	294 896
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3065	4,5283
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				

Aktywa	27 636 654	84 067 476	6 467 740	19 334 746
Zobowiązania długoterminowe	1 926 405	5 602 225	450 832	1 288 460
Zobowiązania krótkoterminowe	24 285 919	44 321 734	5 683 576	10 193 591
Kapitał własny	1 424 330	34 143 517	333 333	7 852 695
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2730	4,3480

12. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Prezentacja sprawozdań finansowych

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

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

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

Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki Dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2024 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

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

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

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

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

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

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

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

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

Połączenia przedsięwzięć

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

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

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane początkowo w cenie nabycia, a następnie wyceniane z zastosowaniem metody praw własności. Na moment powstania znaczącego wpływu ustalana jest wartość firmy jako różnica pomiędzy ceną nabycia inwestycji a wartością godziwą aktywów netto przypadających na inwestora. Wartość firmy ujmowana jest w wartości bilansowej inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.

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

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

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

Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

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

Różnice kursowe powstałe z rozliczenia transakcji lub przeliczenia pozycji pieniężnych innych niż instrumenty pochodne, ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych w kwocie netto, z 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. Zakończenie kapitalizacji kosztów finansowania następuje, gdy wszystkie prace zostały w istotnym stopniu zakończone.

Wartość firmy

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

Wartości niematerialne

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

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

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane, lecz corocznie są poddawane testom na utratę wartości. Na dzień 31 grudnia 2024 roku Grupa nie posiada wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

W spółkach Grupy nie są prowadzone prace rozwojowe ani badawcze.

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

Zasady klasyfikacji nieruchomości:

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

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

Poniżej Grupa przedstawia kryteria klasyfikacji do poszczególnych grup:

1. Nieruchomości zajmowane na własne potrzeby bądź przeznaczone do dostosowania i późniejszego użytkowania jako nieruchomości zajmowane przez właściciela, nieruchomości zajmowane przez pracowników są klasyfikowane jako Rzeczowe Aktywa Trwałe w myśl przepisów MSR 16.
2. Nieruchomości nabyte wyłącznie w celu zbycia w bliskiej przyszłości lub w celu dostosowania i odsprzedaży, są klasyfikowane jako zapas, nawet jeśli spółka do momentu sprzedaży osiąga przychody z czynszów (np. parki handlowe), ponieważ handel nieruchomościami jest podstawową działalnością spółki. Dodatkowo w przypadku nieruchomości, co do których spółka osiąga istotne przychody z najmu - jeśli po upływie jednego roku od rozpoczęcia eksploatacji tej nieruchomości nie dojdzie do sprzedaży rzeczony nieruchomości, zarząd podejmuje uchwałę stwierdzającą, czy dalej będą podejmowane kroki prowadzące do sprzedaży. Zmiana klasyfikacji nieruchomości wykazanych jako zapas do kategorii nieruchomości inwestycyjnych następuje w przypadku braku takiej uchwały i przy jednoczesnym istnieniu dowodu świadczącego o spełnieniu definicji nieruchomości jako nieruchomości inwestycyjnej w świetle MSR 40. W przypadku podjęcia wyżej wymienionej uchwały, w przypadku braku szans na sprzedaż nieruchomości po upływie kolejnych 12 miesięcy od momentu podjęcia uchwały, nieruchomość zostaje przekwalifikowana do nieruchomości inwestycyjnych.
3. Nieruchomości, które są w trakcie budowy lub dostosowywania, a nad którymi prace prowadzone są na zlecenie osób trzecich i nie spełniają kryteriów umowy o usługę budowlaną są klasyfikowane jako zapas.
4. Nieruchomości utrzymywane w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost ich wartości lub w celu czerpania korzyści z czynszów klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne.
5. Nieruchomości, które są w trakcie budowy lub dostosowywania i będą w przyszłości utrzymywane ze względu na oczekiwany długoterminowy wzrost ich wartości lub w celu czerpania korzyści z czynszów, klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne.
6. Nieruchomości dla których przyszłe użytkowanie pozostaje nieokreślone, klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne.

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

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 bądź nieruchomość wykorzystywaną do czerpania korzyści z jej najmu. Przeklasyfikowaniu nie podlegają nieruchomości w stosunku do których zostały zawarte porozumienia co do ich sprzedaży w proporcji umowy sprzedaży do wartości nieruchomości.

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

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

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

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

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

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

Do wyceny gruntów stosowany jest model oparty na koszcie historycznym. Wartość gruntów nie podlega amortyzacji, ze względu na nieokreślony okres użytkowania.

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 okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

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

Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie w pozycji pozostałe przychody operacyjne. Odszkodowania uzyskane od stron trzecich z tytułu utraty wartości lub utracenia pozycji rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w rachunku zysku i strat w momencie, w którym staną się należne.

Leasing i prawo do użytkowania aktywa

Umowy są klasyfikowane jako umowy leasingu zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej 16 „Leasing”. MSSF 16 ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Leasingobiorca jest zobowiązany ująć:

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

W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. Składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wyceniany jest w dacie rozpoczęcia według kosztu. W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia w wartości bieżącej

pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych przy użyciu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy w dniu pierwszego zastosowania, ze stopami przyjętymi przez Grupę Kapitałową dla długości trwania umów oraz klas praw do użytkowania.

Grupa podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 16 od 1 stycznia 2019 roku przy zastosowaniu uproszczonego podejścia tj. retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania niniejszego standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania. Grupa nie przekształciła danych porównawczych, a efekt zastosowania niniejszego standardu nie spowodował korekty wyniku z lat ubiegłych. Grupa skorzystała także z możliwości jaką daje paragraf 4 MSSF16 i nie stosuje postanowień tego standardu do aktywów niematerialnych.

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

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

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu są amortyzowane według takich samych zasad jak stosowane do własnych aktywów Grupy. W sytuacji jednak, gdy brak jest wystarczającej pewności, że spółka Grupy Kapitałowej uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu wówczas dany składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

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

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

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

Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwaną aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których aktywa te należą, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do

poziomu wartości odzyskiwanej. Wartość odzyskiwana odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów.

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

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

Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na możliwość odwrócenia odpisów aktualizujących. Odwrócenie odpisu ujmowane jest w wyniku w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

Instrumenty finansowe

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

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

Aktywa i zobowiązania finansowe

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

Aktywa finansowe

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

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

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

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

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

3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik.

Są to wszystkie pozostałe aktywa finansowe.

4. Instrumenty finansowe zabezpieczające.

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

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

Grupa przyjmuje zasadę, iż sprzedaż aktywa finansowego tuż przed terminem jego zapadalności nie stanowi zmiany modelu biznesowego z utrzymywania w celu otrzymania przepływów pieniężnych wynikających z umowy na model utrzymywania w celu otrzymania przepływów pieniężnych wynikających z umowy i sprzedaży lub na model utrzymywania w innych celach.

Zobowiązania finansowe

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

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

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

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

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

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

Stopnie wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

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

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

Grupa dokonuje oceny wystąpienia przesłanek skutkujących zakwalifikowaniem aktywów finansowych do poszczególnych stopni wyznaczania odpisu na każdy dzień kończący okres sprawozdawczy. Grupa ocenia ryzyko niewykonania zobowiązania w oczekiwany okresie życia aktywa finansowego i porównuje ryzyko na dzień sprawozdawczy z ryzykiem na dzień początkowego ujęcia danego aktywa finansowego. Określając ryzyko Grupa

stara się brać pod uwagę racjonalne i możliwe do udokumentowania informacje, dostępne bez nadmiernych kosztów i starań. Grupa stara się przede wszystkim wykorzystywać dostępne ratingi kredytowe i powiązane z nimi wskaźniki niewypłacalności oraz informacje o wystąpieniu niekorzystnych zmian w środowisku ekonomicznym, prawnym, rynkowym dłużnika.

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

W celu oszacowania parametru niewykonania zobowiązania Grupa określiła przedziały przeterminowania:

- Zaległe od 1 do 30 dni
- Zaległe od 31 do 90 dni
- Zaległe od 91 do 180 dni
- Zaległe od 181 do 365 dni
- Zaległe powyżej 365 dni

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

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

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

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

Spółka dopuszcza możliwość indywidualnego określania oczekiwanych strat kredytowych.

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

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

Zapasy

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

- Towary – składniki zapasów nabyte w celu ich odsprzedaży,
- Materiały – składniki zapasów zużywane w procesie produkcyjnym lub w trakcie świadczenia usług,
- Produkcja w toku – obejmuje koszty niezakończonych projektów deweloperskich, w tym gruntów oraz te produkty, których proces jest niezakończony,
- 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.

Rozchody materiałów wycenia się według metody FIFO.

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług (handlowe) stanowią kwoty należne od klientów za sprzedane produkty, towary, materiały lub usługi powstałe w toku zwykłej działalności gospodarczej Grupy. Jeżeli termin spłaty należności handlowych przypada w ciągu jednego roku (lub w zwykłym cyklu działalności gospodarczej, jeżeli jest dłuższy), należności handlowe klasyfikuje się jako krótkoterminowe i wykazuje w aktywach obrotowych.

Pozostałe należności obejmują kwoty należne od klientów za sprzedaż nie związaną ze zwykłą działalnością operacyjną spółki, rozliczenia międzyokresowe czynne oraz wpłacone przez nich zaliczki na poczet przyszłych zakupów. Należą do nich przede wszystkim należności ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych, ze sprzedaży udziałów i akcji, należności z tytułu udziału w zyskach oraz należności publicznoprawne, z wyłączeniem należności z tytułu podatku od osób prawnych stanowiącego osobną pozycję w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i inne. Należności pozostałe stanowią aktywa obrotowe, jeżeli są wymagalne w ciągu 12 miesięcy lub trwałe, jeżeli są wymagalne w okresie powyżej 12 miesięcy. Należności z tytułu dostaw i usług oraz część pozostałych należności, takie jak należności z tytułu sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych oraz ze sprzedaży akcji i udziałów będące instrumentami finansowymi początkowo ujmują się w ich cenie transakcyjnej.

Należności publicznoprawne ustala się w kwocie należnej spółce Grupy zgodnie z obowiązującymi i mającymi zastosowanie przepisami.

Należności pozostałe nie będące instrumentami finansowymi w myśl MSSF 9 na dzień powstania wycenia się w wartości nominalnej. Na dzień bilansowy wycenia się je w kwotach wymaganych zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Należności długoterminowe wycenia się w skorygowanej cenie nabycia z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Dla należności, których ściągальność jest wątpliwa dokonuje się odpisu z tytułu utraty wartości. Wysokość odpisów aktualizujących na należności wynika z porównania wartości bilansowej tego składnika aktywów z wartością bieżącą przyszłych wpływów pieniężnych, jakie Grupa oczekuje otrzymać. Jeżeli wartość bilansowa należności przekracza wartość bieżącą przyszłych wpływów to utworzony odpis obciąża koszty danego okresu. W bilansie należności wykazywane są w kwocie netto (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące ich wartość).

Odpisy aktualizujące zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych, w zależności od rodzaju należności, której dotyczy aktualizacja.

W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość należności, np. w sytuacji uzyskania wpływu należności, na którą wcześniej utworzono odpis, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego podlega odwróceniu przez pozostałe przychody operacyjne lub przychody finansowe lub korektę kosztów pozostałych operacyjnych lub kosztów finansowych (gdy odwrócenie następuje w tym samym okresie rocznym co utworzenie).

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają uprzednio dokonane odpisy aktualizujące ich wartość, natomiast w przypadkach, gdy nie wystąpiła uprzednia ich aktualizacja lub dokonano jej w niepełnej wysokości to należności te zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

Należności wewnątrzgrupowe mają inne ryzyko kredytowe niż należności od stron trzecich ze względu na istniejące powiązanie i istnienie kontroli, w związku z czym słabe wyniki finansowe i sytuacja finansowa powiązanego podmiotu niekoniecznie muszą oznaczać zwiększone ryzyko kredytowe. W takim przypadku Grupa opiera szacunek utraty wartości na analizie indywidualnej.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Rozchód środków pieniężnych w walutach obcych ustala się według metody FIFO.

Środki pieniężne, którymi spółka Grupy może dysponować jedynie w ograniczonym stopniu (mimo że są one w jej posiadaniu), są to środki, które nie mogą być dowolnie przez nią wykorzystane. Uzasadnia to wykazanie w

rachunku przepływów pieniężnych kwot zablokowanych na rachunkach bankowych (np. w celu zabezpieczenia operacji, blokady zabezpieczające kredyty i pożyczki lub inne kontrakty finansowe, blokowane czasowo środki z tytułu dotacji), środki Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych, Zakładowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, akredytywy czy otrzymane z tytułu planowanego przetargu wadiva, z uwzględnieniem zasady istotności.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana

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

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

Działalność zaniechana podlega zgodnie z jednolitym planem:

- likwidacji poprzez sprzedaż, podział, wydzielenie praw własności,
- likwidacji częściami – wyprzedaż aktywów i regulowanie zobowiązań,
- kończy działalność poprzez odstąpienie od działalności.

Przepływy pieniężne

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych przedstawia informacje na temat przepływów pieniężnych zaistniałych w ciągu okresu, w podziale na działalność operacyjną, inwestycyjną i finansową.

Grupa prezentuje przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej w sposób najbardziej odpowiedni dla rodzaju prowadzonej przez nią działalności. Klasyfikacja oparta na rodzajach działalności dostarcza informacje, które pozwalają użytkownikom na dokonanie oceny wpływu tychże działalności na sytuację finansową jednostki oraz na kwotę środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych.

Grupa sporządza sprawozdanie z przepływów pieniężnych metodą pośrednią, za pomocą której zysk lub stratę koryguje się o skutki transakcji mających bezgotówkowy charakter, o czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczące przeszłych lub przyszłych wpływów lub płatności środków pieniężnych dotyczących działalności operacyjnej, oraz o pozycje przychodowe i kosztowe związane z przepływami pieniężnymi z działalności inwestycyjnej lub finansowej.

Kapitał własny

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

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

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

Pozostałe kapitały obejmują:

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

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

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

Świadczenia pracownicze

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

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

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

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

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

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

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

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

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, w tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej.

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe

Spółka wykazuje w aktywach w pozycjach „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych, w tym przede wszystkim czynsze najmu.

W pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” 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” oraz bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów.

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.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania

Zobowiązania handlowe są zobowiązaniami przypadającymi do zapłaty za towary lub usługi nabyte w toku zwykłej działalności gospodarczej. Zobowiązania handlowe klasyfikuje się jako zobowiązania krótkoterminowe, jeżeli termin zapłaty przypada w ciągu jednego roku (lub w zwykłym cyklu działalności gospodarczej, jeżeli jest dłuższy).

Pozostałe zobowiązania dzielą się na:

- niefinansowe, na które składają się zobowiązania z tytułu wynagrodzeń i innych bieżących świadczeń pracowniczych, zobowiązania publicznoprawne z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych (z wyjątkiem zobowiązań z tytułu podatku dochodowego, które są prezentowane w oddzielnej pozycji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej), otrzymane zaliczki na zakup niefinansowych aktywów trwałych oraz rozliczenia międzyokresowe bierne,
- finansowe na które składają się zobowiązania z tytułu nabycia akcji i udziałów, kaucje i inne rozliczenia z kontrahentami.

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe stanowią instrumenty finansowe w myśl MSSF 9 i należą do kategorii zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie.

Zobowiązania finansowe: handlowe oraz z tytułu zakupu niefinansowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych, akcji i udziałów ujmuje się początkowo w wartości godziwej, która odpowiada wartości nominalnej i wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania z tytułu podatku od towarów i usług oraz innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych ustala się w kwocie wymagającej zapłaty przez Grupę zgodnie z obowiązującymi i mającymi zastosowanie przepisami. Zobowiązania nieuregulowane na dzień bilansowy wykazuje się według zamortyzowanego kosztu.

Przychody

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług oraz towarów i materiałów ujmowane są zgodnie z MSSF 15. Ujęcie przychodu przedstawia transakcję przeniesienia dóbr lub usług na klienta w kwocie odzwierciedlającej wartość wynagrodzenia, którego Grupa spodziewa się w zamian za te dobra lub usługi. Podstawowym kryterium ujęcia przychodów jest moment wypełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, następujący z chwilą przeniesienia kontroli na rzecz klienta. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów są ujmowane przez Grupę co do zasady w określonym momencie, zgodnym z momentem spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia,

Przychód z tytułu świadczenia umów budowlanych ujmowany jest na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji. Procentowany stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek kosztów poniesionych

do dnia bilansowego do ogółu szacowanych kosztów wykonania danego kontraktu. Jeżeli wyniku świadczonej usługi nie można wiarygodnie oszacować, wówczas przychody uzyskiwane z tytułu tego kontraktu są ujmowane tylko do wysokości poniesionych kosztów, które Grupa spodziewa się odzyskać. Jeżeli istnieje prawdopodobieństwo, że łączne koszty umowy przekroczą łączne przychody z danego kontraktu, przewidywaną stratę ujmuje się bezwzględnie 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.

Pozostałe przychody operacyjne

Są to przychody pośrednio związane z prowadzoną działalnością, w szczególności:

- zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych,
- nadwyżka rozwiązanych rezerw utworzonych uprzednio w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych nad ich utworzeniem w danym okresie,
- otrzymane kary i odszkodowania,
- nadwyżka rozwiązanych odpisów aktualizujących materiały i towary nad ich utworzeniem w danym okresie,
- nadwyżka rozwiązanych odpisów aktualizujących rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne nad ich utworzeniem w danym okresie.

Przychody finansowe

Stanowią przede wszystkim przychody z tytułu odsetek oraz zyski z tytułu dodatnich różnic kursowych netto od należności i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych

Koszty

Kosztami są uprawdopodobnione zmniejszenia w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów albo zwiększenia wartości zobowiązań lub rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w sposób inny niż wycofanie środków przez udziałowców lub właścicieli. Koszty ujmuje się w rachunku zysków i strat zgodnie z zasadą współmierności. W celu zapewnienia zasady współmierności przychodów i kosztów do aktywów lub pasywów danego okresu sprawozdawczego zaliczane są czynne lub bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmujące koszty lub przychody dotyczące przyszłych okresów oraz przypadające na ten okres sprawozdawczy koszty, które nie zostały jeszcze poniesione.

Koszty operacyjne obejmują koszty bezpośrednio i pośrednio związane z działalnością Grupy w podziale na poszczególne rodzaje kosztów.

Aktualizacja wartości aktywów finansowych obejmuje wartość netto utworzonych i rozwiązanych odpisów aktualizujących aktywa nad ich rozwiązaniem w danym okresie.

Pozostałe koszty operacyjne

Są to koszty pośrednio związane z działalnością operacyjną Grupy, w tym w szczególności:

- utworzone rezerwy na sprawy sporne,
- przekazane darowizny,
- naliczone lub zapłacone kary i odszkodowania,
- straty w rzeczowych aktywach obrotowych lub trwałych,
- straty ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych,
- nadwyżka utworzonych odpisów aktualizujących materiały i towarów nad ich rozwiązaniem w danym okresie.

Koszty finansowe obejmują w szczególności odsetki od kredytów pożyczek i innych źródeł finansowania, w tym dyskonto zobowiązań, zmiany wysokości rezerw wynikające z przybliżenia czasu wykonania zobowiązania (tzw. efekt odwracania dyskonta) oraz straty z tytułu różnic kursowych netto od należności i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych. Kosztami finansowymi są także koszty prowizji od udzielonych kredytów pożyczek i emisji papierów dłużnych, w części nie podlegającej aktywacji.

Koszty powstające w wyniku użytkowania przez Grupę aktywów innych spółek i/lub osób, stanowiące odsetki ujmowane są w kosztach finansowych sukcesywnie w miarę narastania, zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej.

Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za rok obrotowy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji występujących w ciągu roku obrotowego, uwzględniając zmniejszenie wynikające z posiadanie akcji własnych. Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za rok obrotowy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji występujących w ciągu roku obrotowego wraz ze średnią ważoną liczbą akcji zwykłych, które byłyby wyemitowane przy zamianie rozwadniających potencjalnych akcji zwykłych na akcje zwykłe.

Podatki

Podatek bieżący

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

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.

Podatek od towarów i usług

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz

- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług. Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

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

Klasyfikacja nieruchomości

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki Dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień sprawozdawczy Zarząd ocenia, czy okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

Wycena Zapasów

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

Przychody z umów o usługę budowlaną

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

Aktywa na podatek odroczony

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi oraz nierozliczone salda należności i zobowiązań w stosunku do innych spółek powiązanych (spoza Grupy Kapitałowej) ujawnia się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Podobne transakcje mogą być ujawniane łącznie, chyba, że ich odrębne ujawnienie jest niezbędne dla zrozumienia wpływu transakcji pomiędzy podmiotami powiązаныmi.

Transakcje pomiędzy spółkami Grupy oraz nierozliczone salda należności i zobowiązań pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej wyłącza się na etapie sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

13. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

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

13.1. Zmiany standardów i interpretacji

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe oraz długoterminowe zobowiązania z tytułu umów zawierające kowenanty (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później).

Zmiany do MSR 7 "Sprawozdanie z przepływów pieniężnych" i MSSF 7 "Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”

Umowy finansowania dostawców (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później), Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami.

Zmiana do MSSF 16 „Leasing”

Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później).

Powyższe zmiany do standardów nie miały wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

13.2. Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu opublikowanych standardów lub interpretacji przed ich datą wejścia w życie.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie na dzień bilansowy:

MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie)

Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji właściwego pełnego standardu MSSF 14.

Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności).

Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”

Brak możliwości wymiany (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później).

Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnienia informacji”

Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później).

Według szacunków Grupy, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacji nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

13.3. Korekty lat ubiegłych i zmiany prezentacyjne.

Korekty lat ubiegłych

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekt lat ubiegłych.

INFORMACJA DODATKOWA

14. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Podstawowa działalność Grupy opiera się na kupnie i sprzedaży nieruchomości, realizacji projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków i prace związane z obsługą rynku nieruchomości. Wymienione powyżej prace cechują się niedopasowaniem w czasie ponoszonych kosztów i przychodów oraz nieregularnością przychodów. Zakup nieruchomości i realizacja projektu budowlanego mogą trwać ponad 12

miesiący, przychód zaś realizowany jest w momencie zakończenia prac i sprzedaży gotowego produktu. Ze względu na specyfikę branży nie można określić cykliczności ani sezonowości działalności.

15. SEGMENTY OPERACYJNE

W związku z zakończeniem działalności w segmentach produkcyjnym w branży spożywczej oraz e-commerce w poprzednich latach, Spółka na dzień 31 grudnia 2024 nie wyodrębnia segmentów.

16. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ.

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

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

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(32 716 895)	(15 764 827)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(21,12)	(10,18)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(21,12)	(10,18)
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	279 976
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,00	0,18
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,00	0,18
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	(32 718 904)	(15 484 851)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(21,12)	(10,00)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(21,12)	(10,00)

17. NOTA OBJAŚNIAJĄCA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH.

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

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	4 277 596	(2 140 770)
Zmiana związana z przeliczeniem leasingu zgodnie z MSSF 16		-
Zmiana związana z działalnością zaniechaną		-
Zmiana kwalifikacji zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	(3 272 587)	-
Zmiana kwalifikacji nieruchomości inwestycyjnych do zapasów	-	-
Zmiana stanu zapasów wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	1 005 009	(2 140 770)
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	3 815 376	(2 089 392)
Rozliczenia z tytułu podatku bieżącego	-	-
Rozliczenie kosztów obligacji	-	-
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 383 726)	3 687 830
Zmiana związana z działalnością zaniechaną	-	-
Rozliczenia międzyokresowe bierne	41 500	-
Pozostałe	(1 841 040)	-
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(367 890)	1 598 437
Zmiana stanu zobowiązań wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(384 277)	9 437 074
Nierozliczone zakupy aktywów niefinansowych	-	-
Rozliczenie subwencji	-	-
Zmiana stanu RMB	-	(6 819 842)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	378 847	(1 109 303)
Nierozliczone zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-
Pozostałe	420 662	-
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	415 232	1 507 929

18. PRZYCHODY I KOSZTY

18.1. Przychody w podziale na źródła.

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Przychody z tytułu najmu	356 183	77 080
Przychody ze sprzedaży usług	66 800	861 592
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		
Upusty do sprzedaży towarów i materiałów		
Przychody ze sprzedaży produktów	652 909	6 861 208
Przychody Razem	1 075 892	7 799 880

Wszystkie przychody uzyskane przez spółki Grupy Kapitałowej Tower Investments zrealizowane były na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

18.2. Koszty według rodzaju.

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Amortyzacja	680 299	617 967
Zużycie materiałów i energii	52 619	107 594
Usługi obce	339 813	1 098 224
Podatki i opłaty	205 678	281 394
Wynagrodzenia	672 762	969 440
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	109 662	192 962
Pozostałe koszty rodzajowe	143 602	223 910
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	228 329	6 986 735
Koszty według rodzaju razem	2 432 764	10 478 226

18.3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne.

Pozostałe przychody operacyjne

Podział pozostałych przychodów operacyjnych przedstawia poniższa tabela:

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
Spisanie przedawnionych zobowiązań	45 325	244 270
Przychody ze sprzedaży wierzytelności	-	445 660
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	638 199	11 904
Odszkodowania i kary	-	120 652
Dyskonto zobowiązań/należności	-	6 417
Odwrócenie odpisów aktualizujących	125 556	5 752 675
Rozliczenie zakończonej umowy leasingu	-	-
Rozwiązanie rezerw	-	207 423
Rozliczenie przyznanej subwencji	-	-
Inne przychody	641 979	1 403 306
Przychody Razem	1 451 059	8 192 308

Na wynik 2024 roku, przede wszystkim, składają się przychody wynikające z zysku ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych.

Pozostałe koszty operacyjne

W skład pozostałych kosztów operacyjnych wchodzi:

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Odpisy i spisanie należności nieściągalnych	101 912	731 660
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych*	15 458 775	-
Rozliczenie przyznanej subwencji	-	-
Odpis aktualizujący wartości niefinansowych aktywów	12 566	2 890 863
Spisanie wartości firmy	-	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
Sprzedaż wierzytelności	-	3 733 220
Dekonsolidacja Deli	-	2 669 344
Sprawy sądowe - rezerwy, opłaty i koszty	2 862	-
Dyskonto należności/zobowiązań	-	-
Kaucje	307 575	-
Różnice inwentaryzacyjne	-	-
Inne koszty	602 420	1 281 257
Koszty Razem	16 486 110	11 306 344

*Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych dotyczy wypowiedzenia umowy pożyczki oraz wezwania do zapłaty do zapłaty kwoty 20.546.278,01 złotych oraz odsetek liczonych do dnia zapłaty, w ciągu 7 dni od daty otrzymania wezwania. Wypowiedzenie zostało dokonane z uwagi na zaległości w płatnościach rat odsetek wynikających z umowy pożyczki. W dniu 11 czerwca 2024 roku Spółka zawarła porozumienie dotyczące spłaty pożyczki, które zakładało sprzedaż na rzecz pożyczkodawcy części nieruchomości będących w aktywach Spółki oraz spółek zależnych, stanowiących zabezpieczenie umowy pożyczki, a cena uzyskana z ich sprzedaży pokryła saldo zobowiązań z tytułu umowy pożyczki. Spółka oraz spółki zależne od Spółki: Tower Project Sp. z o.o. i Shopin 2 Sp. z o.o. zawarły umowę przeniesienia własności nieruchomości będących w aktywach Grupy Kapitałowej, stanowiących zabezpieczenie umowy pożyczki udzielonej w dniu 30.11.2023 roku, położonych w Zaskoczcu, Tychach, Łodzi, za łączną cenę 20.632.511,41 złotych, w ramach umowy „datio in solutum” (w zamian za zwolnienie z długu).

18.4. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	-	54 479
Pożyczki i należności	53 852	137 732
Pozostałe	787 274	111 501
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy - razem	841 126	303 712

Aktualizacja wartości inwestycji	(0)	(0)
Zysk ze sprzedaży aktywów finansowych		
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik - razem	(0)	(0)
Różnice kursowe - Środki pieniężne i rozrachunki	(0)	89 153
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych - razem	(0)	89 153
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	-	-
Przychody finansowe razem	841 126	392 865

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

Koszty finansowe

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Koszty z tytułu leasingu	-	71 040
Odsetki od kredytu w rachunku bankowym	1 127 320	444 096
Koszty związane z obligacjami i emisją akcji	5 282	7 540 367
Aktualizacja wartości inwestycji	12 527 304	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	202 111	-
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	4 118 349	830 583
Pozostałe	161 883	457 213
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem	18 142 249	9 343 300
Wycena aktywów finansowych	-	204 742
Strata ze sprzedaży aktywów finansowych	-	-
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem	-	204 742
Różnice kursowe - rozrachunki w walutach obcych	-	14 001
Straty z tytułu różnic kursowych razem	-	14 001
Koszty finansowe razem	18 142 249	9 562 043

18.5. Podatek dochodowy

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Podatek bieżący - Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	0	145 048
Podatek odroczoney – Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(2 329 316)	658 219

Podatek dochodowy razem	(2 329 316)	803 267
-------------------------	-------------	---------

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

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
	działalność finansowa	działalność operacyjna	działalność finansowa	działalność operacyjna
Wynik przed opodatkowaniem	(1 009)	(35 046 211)	(163 539)	(14 798 020)
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej	(192)	(6 658 780)	(31 072)	(2 811 624)
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>				
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu		(4 040 165)		(5 819 734)
Przychodów podatkowych innych okresów		6 371 212		569 647
Kosztów nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów		24 216 169		15 279 713
Kosztów stanowiących koszty podatkowe ale nie będące kosztami księgowymi		(10 478 739)		(2 051 292)
Różnic na zastosowanych stawkach podatkowych				
Innych				
Rozpoznanych aktywów na podatek odroczony od strat podatkowy				
Nierozpoznanych aktywów na podatek odroczony od strat podatkowy		(1 663 070)		
Wynik podatkowy	(1 009)	(20 640 805)	(163 539)	(6 819 687)
Podatek dochodowy bieżący wg stawki krajowej	0	0	0	0
Odliczenie strat lat ubiegłych	0	315 983	0	
Podatek dochodowy bieżący po odliczeniach	0	(315 983)	0	0
Zmiana z tytułu podatku odroczonego	0	(2 329 316)	0	658 219
Podatek dochodowy	0	(2 645 299)	0	658 219
Zastosowana średnia stawka podatkowa	0%	8%	0%	-4%

19. PRZEJĘCIA ORAZ UTRATA KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI

W dniu 1 lutego 2024 roku spółka Tower Development P.S.A. zakupiła 80% udziałów w spółce P.A. Nova Invest 11 Sp. z o. o.

20. WARTOŚĆ FIRMY

	31.12.2024	31.12.2023
Tower Shopin 2 sp. z o. o.		1 674 919
Tower Project sp. z o.o.	1 906 441	1 213 441
Tower Mehoffera sp. z o.o.		10 852 385
	1 906 441	13 740 745

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Wartość brutto wartości firmy		
Stan na początek roku	13 740 745	13 740 745
Zmniejszenia	(693 000)	
Stan na koniec roku	13 047 745	13 740 745
Odpisy aktualizacyjne wartości firmy		
Stan na początek roku	0	0
Stan na koniec roku	(11 141 304)	-
Wartość netto na początek roku	13 740 745	13 740 745
Wartość netto na koniec roku	1 906 441	13 740 745

Z uwagi na problemy płynnościowe Grupa Kapitałowa nie zlecała wykonania testów na utratę wartości firmy.

21. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku			
Stan na 01.01.2024 roku	25 550	81 796	107 346
Zwiększenia – zakupy	-	21 375	21 375
Zmniejszenia	-		
Stan na 31.12.2024 roku	25 550	103 171	128 721
Umorzenie za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku			
Stan na 01.01.2024 roku	(25 550)	(54 361)	(79 911)
Zwiększenia		(15 988)	(15 988)
Zmniejszenia		-	-
Stan na 31.12.2024 roku	(25 550)	(70 349)	(95 899)
Wartość netto na 01.01.2024 roku	-	18 760	18 760
Wartość netto na 31.12.2024 roku	-	32 822	32 822

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku			
Stan na 01.01.2023 roku	25 550	93 596	119 146
Zwiększenia – zakupy	-	13 750	13 750
Zmniejszenia	-	(25 550)	(25 550)
Stan na 31.12.2023 roku	25 550	81 796	107 346
Umorzenie za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku			
Stan na 01.01.2023 roku	(25 550)	(74 836)	(100 386)
Zwiększenia		(5 075)	(5 075)
Zmniejszenia		25 550	25 550
Stan na 31.12.2023 roku	(25 550)	(54 361)	(79 911)
Wartość netto na 01.01.2023 roku	-	18 760	18 760
Wartość netto na 31.12.2023 roku	-	27 435	27 435

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

Na dzień 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosi 0 PLN.

22. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2024 roku						
Wartość bilansowa brutto	241 389	252 517	968 261	674 853	-	2 137 020
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(222 078)	(246 767)	(150 464)	(671 629)	-	(1 290 937)
Wartość bilansowa netto	19 311	5 750	817 797	3 225	-	846 083

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2023 roku						

Wartość bilansowa brutto	331 494	250 404	1 219 000	668 353	369 000	2 469 251
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(145 858)	(240 208)	(537 533)	(655 716)	(369 000)	(1 579 315)
Wartość bilansowa netto	185 636	10 196	681 467	12 637	-	889 936

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2024 roku	185 636	19 445	681 467	12 637	0	899 186
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		2 113	437 802			439 915
Odwrócenie umorzenia		6 501	535 826	2 903		545 230
Zmniejszenia	(90 105)	(15 000)	(688 541)	(5 652)		(799 298)
Amortyzacja	(76 221)	(7 309)	(148 757)	(6 664)		(238 950)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2024 roku	19 311	5 750	817 797	3 225	0	846 083

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2023 roku	55 939	18 478	832 105	216 338	0	1 122 860
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	331 494		1 143 736	9 250		1 484 480
Odwrócenie umorzenia	950 963		377 486			1 328 449
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	(1 006 903)		(1 432 769)	(70 000)		(2 509 671)
Amortyzacja	(145 857)	(8 283)	(239 090)	(142 951)		(536 181)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2023 roku	185 636	10 195	681 468	12 637	0	889 936

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W 2024 roku w Grupie Kapitałowej nie powstały nowe istotne zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosi 369.000,00 PLN (na 31.12.2023: 369.000,00 PLN).

23. LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA

23.1. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

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

	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 31.12.2024 roku					
Wartość bilansowa brutto	1 132 610	230 147	241 389	947 261	2 551 407
Wycofanie MSSF 16 w związku ze sprzedażą	(1 132 610)	(230 147)			(1 362 757)
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	0	(222 078)	150 464	(71 614)
Wartość bilansowa netto	0	0	19 311	1 097 725	1 117 037

	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 31.12.2023 roku					
Wartość bilansowa brutto	1 132 610	230 147	331 494	1 041 500	2 735 751
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	0	(145 857)	(437 700)	(583 557)
Wartość bilansowa netto	1 132 610	230 147	185 636	644 800	2 152 193

23.2. Zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania

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

Opłaty z tytułu umów prawa do użytkowania płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.12.2024 roku				
Przyszłe minimalne opłaty	628 367	110 207		738 574
Koszty finansowe (-)	(40 524)	(69 205)		(109 730)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat z tytułu prawa do użytkowania	587 843	41 001	0	628 845

Opłaty z tytułu umów prawa do użytkowania płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.12.2023 roku				

Przyszłe minimalne opłaty	329 571	410 254		739 825
Koszty finansowe (-)	(58 393)	(65 035)		(123 428)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat z tytułu prawa do użytkowania	271 178	345 219	0	616 397

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

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

24. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

- nieruchomość gruntowa położona w Manach, gm. Tarczyn,
- nieruchomość gruntowa położona w Hajnówce,
- nieruchomość gruntowa zlokalizowana w Pleszewie.

W roku 2024 wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu w wyniku zawartej umowy „datio in solutum” opisaną w nocie 18.3.

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przedstawia się następująco:

	31.12.2024	31.12.2023
<i>Wartość bilansowa na początek okresu</i>	36 211 300	41 948 729
Zwiększenia	295 486	770 245
Zmiana klasyfikacji z/do zapasów		
Zmniejszenia	-33 202 958	-6 507 674
Wycena do wartości godziwej		
Wartość bilansowa na koniec okresu	3 303 828	36 211 300

W roku 2024 Grupa nie dokonała zmian klasyfikacji posiadanych nieruchomości.

Wszystkie posiadane nieruchomości zostały wycenione przy zaangażowaniu zewnętrznych rzeczoznawców. Wartości rynkowe nieruchomości zostały oszacowane przy wykorzystaniu podejścia porównawczego, metoda korygowania ceny średniej lub metoda porównywania parami. Podczas wyceny opierano się na danych i stanie wiedzy o rynku nieruchomości.

Z uwagi na brak środków finansowych, na dzień 31.12.2024 Grupa nie zlecała dokonania operatów szacunkowych posiadanych nieruchomości.

Zgodnie z pkt 75. MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” Grupa poniżej ujawnia informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

Spółka	Nieruchomość inwestycyjna	31.12.2024		31.12.2023	
		Przychody	Koszty	Przychody	Koszty
Tower Investments S.A.	Książęca	0	0	2 400 000	2 250 538
Tower Project Sp. z o.o.	Zaskocz	199 890	5 671	434 483	277 361
Tower Investments S.A.	Tychy	66 800	0	67 200	0
Tower Investments S.A.	Pleszew	0	1 892	0	0
Tower Investments Sp. z o. o.	Hajnówka	0	0	0	0
Shopin 2 Sp. z o.o.	Shopin Łódź	379 444	166 052	683 758	394 851
Shopin 2 Sp. z o.o	Shopin Szwedzka	0	0	2 771 487	3 746 182
	Razem	646 133	173 616	3 585 441	6 668 932

25. ZAPASY

	31.12.2024	31.12.2023
Materiały	0	0
Półprodukty i produkcja w toku	13 999 967	18 167 563
Produkty gotowe	0	0
Towary		110 000
Wartość bilansowa zapasów razem	13 999 967	18 277 563

Grupa dokonała analizy wartości zapasów pod kątem ryzyka dokonania odpisów. W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku nie stwierdzono konieczności dokonania odpisów aktualizujących wartość zapasów. Stan odpisów na 31.12.2024 roku: 0 PLN.

26. INSTRUMENTY FINANSOWE

26.1. Aktywa finansowe

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

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

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

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWFF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31 grudnia 2024 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności	0	0	0	0
Inne Inwestycje długoterminowe	0	0	0	0
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	812 635	0	273 938	1 086 574
Pożyczki	0	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	200 000	0	200 000
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	645 527	0	0	645 527

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWFF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31 grudnia 2023 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności	375 636	0	0	375 636
Inne Inwestycje długoterminowe	0	0	0	0
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	999 146	0	305 782	1 304 928
Pożyczki	0	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	200 000	0	200 000
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 720 329	0	0	2 720 329

26.2. Zobowiązania finansowe

W odniesieniu do zobowiązań standard przewiduje dwie możliwe kategorie:

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

Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	ZFK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 31 grudnia 2024 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	0	0	0
Leasing i prawo do użytkowania aktywów	0	0	726 816	726 816
Subwencja	0	0	0	0
Inne zobowiązania długoterminowe	0	471 554	0	471 554
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	7 072 943	6 782 384	13 855 326
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	2 987 783	0	2 987 783
Subwencja	0	0	0	0
Leasing i prawo do użytkowania aktywów	0	0	0	0

Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	ZFK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 31 grudnia 2023 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	0	0	0
Leasing i prawo do użytkowania aktywów	0	0	596 882	596 882
Subwencja	0	0	0	0
Inne zobowiązania długoterminowe	0	760 040	0	760 040
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	8 032 909	5 964 519	13 997 428
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	22 600 637	0	22 600 637
Subwencja	0	31 049	0	31 049
Leasing i prawo do użytkowania aktywów	0	0	0	0

26.3. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

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

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

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

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

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

Klasa instrumentu finansowego	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 31.12.2024 roku				
<i>Aktywa:</i>				
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	0	200 000	200 000
Akcje spółek notowanych	0	0	0	0
Wartość godziwa netto	0	0	200 000	200 000
Stan na 31.12.2023 roku				
<i>Aktywa:</i>				
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	0	200 000	200 000
Akcje spółek notowanych	0	0	0	0
Wartość godziwa netto	0	0	200 000	200 000

Pozycje wykazywane w wartości godziwej na poziomie 1 obejmowały akcje spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych. Wartość godziwa akcji została określona na podstawie notowań z dnia bilansowego. Pozycje przedstawione na poziomie 2 obejmowały akcje spółek nienotowanych, których wartość godziwa określona została na podstawie zawartych umów. Pozostałe pozycje to akcje spółek nienotowanych. Z braku aktywnego rynku i na podstawie analizy działalności spółek i oczekiwanych korzyści wartość księgowa udziałów i akcji jest nie mniejsza od wartości oczekiwanych korzyści, zatem można uznać ją za wartość godziwą na dzień 31 grudnia 2024 roku. W przypadku gdy oczekiwane korzyści są niższe od wartości księgowej posiadanych udziałów i akcji Grupa dokonuje odpisu aktualizacyjnego. W okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 roku nie dokonano odpisu aktualizującego (wartość odpisów na 31.12.2023: 250 PLN).

26.4. Oczekiwana strata kredytowa

Grupa za rok 2024 nie przygotowywała analizy oczekiwanej straty kredytowej, z uwagi na problemy płynnościowe.

27. AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZONY

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

	31.12.2024	31.12.2023
Podatek odroczonego per saldo na początek okresu	(2 960 916)	(2 317 897)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na wynik	1 559 254	(643 019)
Działalność zaniechana		
Korekta lat ubiegłych/zmiany w kapitale i aktywach		(2 960 916)
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	(1 401 662)	1 281 386
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 751	4 242 303
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	542 320	(2 317 897)

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 31.12.2023			
<i>Aktywa:</i>			
Wyceny nieruchomości	84 395	(84 395)	-
Zapasy - zyski zatrzymane	30 866	(30 866)	-
Należności z tytułu dostaw i usług	1 164 247	(1 164 247)	-
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	-	-	-
Na straty podatkowe	-	3 589	3 589
Różnica podatkowa na umorzeniu rzeczowych aktywów	-	-	-
Inne aktywa	-	-	-
<i>Pasywa:</i>			
Odsetki od pożyczek i obligacji	(50 161)	50 161	-
Leasing	(411)	4 573	4 162
Pozostałe rezerwy	52 450	(52 450)	-
Razem	1 281 386	(1 273 635)	7 751

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
Stan na 31.12.2024			
<i>Aktywa:</i>			
Odsetki od pożyczek udzielonych	0	357 980	357 980

Wyceny nieruchomości	3 762 043	(3 577 703)	184 340
Inne	480 260	(480 260)	-
Razem	4 242 303	(3 699 983)	542 320

28. 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.

28.1. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe zawierające długoterminowe rozliczenia na dzień 31 grudnia 2024 roku zostały przedstawione w poniższym zestawieniu. W żadnym z wymienionych okresów nie dokonano odpisów aktualizujących należności długoterminowych.

	31.12.2024	31.12.2023
Kaucje	0	375 636
Pozostałe rozrachunki	0	207 631
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0	381 903
Należności długoterminowe razem	0	965 170

28.2. Należności krótkoterminowe.

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

	31.12.2024	31.12.2023
<i>Aktywa finansowe :</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	2 166 883	1 969 838
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(1 508 601)	(1 520 331)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	658 282	449 507
Inne należności	9 167 946	8 674 587
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych	(3 455 951)	(3 530 727)
Pozostałe należności finansowe netto	5 711 995	5 143 860
Należności finansowe	6 370 277	5 593 367
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	273 938	305 782
Odpisy na należności z tytułu podatków i innych świadczeń	0	0
Należności z tytułu umów i niefakturowane	12	12
Rozliczenia międzyokresowe	1 025	3 803 927

Przedpłaty i zaliczki		-
Odpisy aktualizujące wartość przedpłat i zaliczek		-
Należności niefinansowe	274 975	4 109 721
Należności krótkoterminowe razem	6 645 252	9 703 088

Analiza wiekowa zaległych krótkoterminowych należności finansowych nie objętych odpisem:

	31.12.2024	31.12.2023
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>		
do 1 miesiąca	107 857	50 197
od 1 do 3 miesięcy	237 893	42 091
od 3 do 6 miesięcy	9 750	76 908
od 6 do 12 miesięcy	226 916	1 356 295
powyżej roku	75 866	444 347
Zaległe należności	658 282	1 969 838

*analiza wiekowa obejmuje należności z tytułu dostaw i usług

Grupa monitoruje posiadane należności i współpracuje z kontrahentami w celu ich odzyskania. Zarząd jednostki dominującej ocenia, iż powyższe należności mają duże prawdopodobieństwa spłaty. W należnościach zaległych znajdują się należności od kontrahentów, z którymi Grupa Kapitałowa prowadzi bieżącą współpracę i Zarząd nie ma podstaw do dokonania odpisów.

29. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

W ramach aktywów finansowych Grupa prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe	
	31.12.2024	31.12.2023
Akcje spółek notowanych	0	0
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	0
Aktywa finansowe	0	0

	Aktywa krótkoterminowe	
	31.12.2024	31.12.2023
Akcje spółek notowanych	0	0
Udziały, akcje spółek nienotowanych	200 000	200 000
Aktywa finansowe	200 000	200 000

Pozostałe aktywa finansowe stanowią posiadane akcje i udziały spółek. Dla akcji notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie wartość bilansowa równa jest wartości godziwej opartej na notowaniach. Grupa odstąpiła od ustalenia wartości godziwej niektórych udziałów i akcji spółek nienotowanych

w związku z trudnością wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej. Udziały i akcje niektórych nienotowanych spółek ujęte w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, dla których nie ma możliwości ustalenia wartości godziwej, wyceniane są w cenie nabycia z uwzględnieniem utraty ich wartości. W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku nie dokonano nowych odpisów aktualizujących wartość udziałów, stan odpisów na 31 grudnia 2023 roku wynosił 250.000 PLN.

30. POŻYCZKI UDZIELONE.

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

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.12.2024 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	-
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	419 221	6%	-
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	486 872	6%	-
Manufaktura Gessler	PLN	0	6%	-
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	76 762	6%	-
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2024 roku		1 005 611		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	(419 221)		
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	(486 872)		
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	(76 762)		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 31.12.2024 roku		(1 005 611)		

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.12.2023 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	-
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	398 645	6%	-
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	464 611	6%	-
Manufaktura Gessler S.A.	PLN	0	6%	-
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	73 753	6%	-
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2023 roku		959 766		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	(398 645)		
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	(464 611)		

Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	(73 753)		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 31.12.2023 roku		(959 766)		

*na dzień raportowania do spłaty pozostała część odsetkowa pożyczki

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

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	959 766	2 323 230
Przeniesienie na należności		1 373 270
Splata	0	0
Odsetki naliczone	45 845	83 710
Wartość brutto na koniec okresu	1 005 611	959 766
<i>Strata kredytowa</i>		
Saldo na początek okresu	(959 766)	(2 290 315)
Odpis aktualizujący	(45 845)	(15 348)
Odwrócenie odpisu		1 373 270
Strata kredytowa na koniec okresu	(1 005 611)	(959 766)
Wartość bilansowa na koniec okresu	-	-

W 2024 roku Spółki Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. objęły stratą kredytową odsetki od pożyczki objętej odpisem we wcześniejszym okresie. Na dzień 31.12.2024 roku stratą kredytową objęte są pożyczki o wartości 1.005.611 PLN (na 31.12.2023: 959.766 PLN).

31. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	31.12.2024	31.12.2023
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	321 232	2 572 242
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych		0
Środki pieniężne na wydzielonych rachunkach VAT	14 303	40 935
Środki pieniężne w drodze	2 840	0
Środki pieniężne w kasie	307 151	107 151
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	645 527	2 720 329

Na dzień 31 grudnia 2024 roku spółki zależne z Grupy Kapitałowej nie posiadały środków o ograniczonej możliwości dysponowania, jednak na rachunkach bankowych poniższych spółek widniały zajęcia:

- zajęcie na rachunku bieżącym prowadzonym przez Alior Bank S.A. dla Spółki Tower Jasło Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, założona zgodnie z zawiadomieniem o zajęciu wierzytelności z dnia 09.08.2022 na kwotę 1.105.029,59 złotych. Spółka nie ma możliwości dysponowania środkami na rachunku bieżącym. Zajęcie

wierzytelności nastąpiło z tytułu zaległości podatkowej z tytułu podatku od towarów i usług VAT. Spółka podjęła czynności formalno-prawne mające na celu uzyskanie zgody uprawnionego organu na rozłożenie ww. zadłużenie na raty;

- zajęcie na rachunku bieżącym prowadzonym przez Alior Bank S.A. dla Spółki Tower Mehoffera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na kwoty: 2.309.061,47 złotych założone celem realizacji egzekucji wierzytelności wynikającej ze zwrotu zaliczki z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie, 7.858,18 złotych z tytułu niezapłaconego podatku od nieruchomości w Warszawie oraz 1.459.841,18 złotych z tytułu niezapłaconego podatku od towarów i usług. Spółka nie ma możliwości dysponowania środkami na rachunku bieżącym. Spółka podjęła czynności formalno-prawne mające na celu uzyskanie zgody uprawnionego organu na rozłożenie ww. zadłużenia na raty;

- zajęcie na rachunku bieżącym prowadzonym przez Alior Bank S.A. dla spółki Tower Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na kwoty: 2.309.061,47 złotych założone celem realizacji egzekucji wierzytelności wynikającej ze zwrotu zaliczki z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie oraz 85.075,10 złotych z tytułu niezapłaconego podatku od nieruchomości w Tychach i w Warszawie,

- zajęcie na rachunku bieżącym prowadzonym przez Alior Bank S.A. dla Spółki Tower Investments Spółka Akcyjna na kwoty: 469.358,61 złotych z tytułu niezapłaconych składek ZUS, 159.915,03 złotych z tytułu niezapłaconego podatku od nieruchomości w Warszawie i Tychach oraz 60.812,38 złotych z tytułu niezapłaconego podatku dochodowego. Spółka nie ma możliwości dysponowania środkami na rachunku bieżącym,

- zajęcie na rachunku bieżącym prowadzonym przez Alior Bank S.A. dla spółki Gatid Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, na kwotę 351.093,30 złotych. Zajęcie wierzytelności nastąpiło z tytułu zaległości podatkowej z tytułu podatku dochodowego za rok 2021. Spółka złożyła wniosek o rozłożenie na raty tej wierzytelności, została wydana decyzja pozytywna, jednak bank nie zgodził się na zdjęcie blokady rachunku bieżącego. Obecnie trwają wyjaśnienia z bankiem odnośnie wypowiedzianej umową o prowadzenie rachunku, w związku z tym Grupa uznaje wartość środków zablokowanych w takiej samej wysokości jak na 31.12.2022 roku, aż do momentu wyjaśnienia.

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

32. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Rachunek zysków i strat z działalności zaniechanej prezentuje się następująco:

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży	-	-

Koszty sprzedanych produktów i usług	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-	-
Koszt sprzedaży	-	-
Koszt ogólnego zarządu	-	3 449
Zysk (strata) ze sprzedaży	-	(3 449)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-	(3 449)
Przychody finansowe	-	285 465
Koszty finansowe	-	2 040
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-	279 976
Podatek dochodowy	-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	279 976
Zysk (strata) netto przypadające:	-	-
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	-	279 976
- podmiotom niekontrolującym	-	-

33. KAPITAŁY WŁASNE

33.1. Kapitał podstawowy i akcje własne

Na dzień 31 grudnia 2024 roku kapitał podstawowy Spółki Dominującej wynosił 1.560 tys. PLN i dzielił się na 1.560 tys. akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Strukturę własności na dzień 31 grudnia 2024 roku i okresy porównywalne przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2024 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	528 857	528 857	528 857	33,88%
PZW FIZ	139 952	139 952	139 952	8,97%
Pozostali akcjonariusze	891 941	891 941	891 941	57,15%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 31.12.2023 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%

Cezary Gregorczyk	105 767	105 767	105 767	6,8%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	338 138	338 138	338 138	21,7%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

Na dzień publikacji pan Bartosz Kazimierczuk, Prezes Tower Investments S.A. był posiadaczem 24.037 akcji Spółki Dominującej.

33.2. Pozostałe kapitały

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

W okresie 12 miesięcy kończących się 31 grudnia 2024 roku wartość kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej nie uległa zmianie i wynosi 30.071.724,06 PLN (na 31.12.2023: 30.071.724,06 PLN).

Pozostałe kapitały w tym zyski zatrzymane.

W okresie 12 miesięcy 2024 roku pozostałe kapitały własne zmniejszyły się o 5.333.086 PLN.

34. PROGRAMY PŁATNOŚCI AKCJAMI

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

35. DYWIDENDY

Walne Zgromadzenie, uchwałą z dnia 13 czerwca 2024 roku postanowiło iż strata netto powstała w Spółce Dominującej w 2023 roku została pokryta z kapitału zapasowego Spółki. Spółka Dominująca w 2023 roku poniosła stratę netto w wysokości 5.333.086 PLN.

36. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Koszty świadczeń pracowniczych

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

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Zobowiązania świadczeń pracowniczych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2024 roku wynoszą 250.490 PLN.

37. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

37.1. Zobowiązania długoterminowe, w tym rozliczenia międzyokresowe

Strukturę i stan zobowiązań długoterminowych i długoterminowych rozliczeń międzyokresowych przedstawia się następująco:

	31.12.2024	31.12.2023
Oplata przekształceniowa użytkowania wieczystego	0	0
Inne zobowiązania finansowe	912 531	523 108
Kaucje i inne	438 489	239 932
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Zobowiązania długoterminowe razem	1 351 020	763 040

37.2. Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia międzyokresowe

Szczegóły pozycji przedstawia poniższa tabela:

	31.12.2024	31.12.2023
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 520 654	3 212 203
Inne zobowiązania	7 647 254	4 938 772
Zobowiązania finansowe	10 167 908	8 150 975
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	3 782 384	2 964 519
Rozliczenia międzyokresowe	6 944 408	6 982 908
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy		3 000 000
Zobowiązania niefinansowe	10 726 792	12 947 428
Zobowiązania krótkoterminowe razem	20 894 700	21 098 403

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej. W roku 2024 Grupa nie dokonała spisania przeterminowanych zobowiązań.

38. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

Wartość kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym prezentują poniższe tabele:

	Zobowiązania długoterminowe
--	-----------------------------

	31.12.2024	31.12.2023
Kredyty w rachunku kredytowym	0	0
Inne zobowiązania – subwencja	0	0
Inne instrumenty dłużne	0	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	0	0

	Zobowiązania krótkoterminowe	
	31.12.2024	31.12.2023
Kredyty w rachunku kredytowym	0	0
Pożyczki	2 787 783	22 600 637
Inne zobowiązania – subwencja	11 758	18 403
Inne instrumenty dłużne	0	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	2 799 541	22 619 040

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

38.1. Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

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

Zmiana salda pożyczek związana jest z umową „datio in solutum” opisaną w nocie 18.3 niniejszego sprawozdania finansowego.

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

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	-	0	0
Pożyczki	PLN; 16%	2024-2025	22 600 637	0
Obligacje	PLN; 14,27%	-	0	0
Subwencja	PLN; 0,00%	2024	18 403	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2024 roku			22 619 040	0

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	0	0
Pożyczki	PLN; 16%	2025-2026	2 787 783	200 000
Obligacje	PLN; 14,27%	2022-2023	0	0
Subwencja	PLN; 0,00%	2023-2024	11 758	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2023 roku			2 799 541	200 000

38.2. Papiery dłużne

Na dzień 31 grudnia 2023 wszystkie obligacje wszystkich serii zostały wykupione, zatem Spółka Dominująca na dzień 31.12.2024 nie posiada papierów dłużnych.

39. ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ

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

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

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

Leasing

Umowami leasingu objęte są samochody. Umowy najmu biura i użytkowania wieczystego, zgodnie z zapisami MSSF 16, stanowią aktywa i zobowiązania z tytułu praw do użytkowania. Raty leasingów samochodów oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR. Umowy leasingu samochodów nie nakładają na Grupę dodatkowych wymogów. Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów zabezpieczone zostały wekslami. Zobowiązanie z tytułu najmu biura zabezpieczone zostało kaucją. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym nie ujęto żadnych kosztów z tytułu warunkowych opłat leasingowych oraz nie występują żadne istotne opłaty subleasingowe.

Pożyczka od osoby fizycznej udzielona spółce Tower Investments S.A.

Udzielenie poręczenia przez spółkę zależną na kwotę 4.500.000,00 złotych w celu zabezpieczenia zobowiązania wynikającego z udzielonej pożyczki spółce Tower Investments S.A.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku następujące aktywa Grupy Kapitałowej (w wartości bilansowej) stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań:

	31.12.2024	31.12.2023
Nieruchomości inwestycyjne	0	18 409 618
Zapasy	4 382 521	4 382 521
Pożyczki udzielone *	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	0	25 926
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie	4 382 521	22 818 065

* pożyczki w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podlegają wyłączeniom konsolidacyjnym

40. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania związane z umowami leasingu oraz emisją instrumentów dłużnych zostały opisane w notach 23 i 38. Zgodnie z wymogami MSSF 16 dokonano analizy umów najmu, użyczenia i o podobnym charakterze pod kątem ich kwalifikacji jako umów leasingu i ujęto odpowiednio aktywa i zobowiązania z tego tytułu. Inne zobowiązania warunkowe nie występują.

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

41.1. Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy przedstawia poniższa tabela:

	Długoterminowe	
	31.12.2024	31.12.2023
Wakacje czynszowe	0	381 903
Ubezpieczenia	0	0
Inne koszty opłacone z góry	0	0
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	0	381 903
Wakacje czynszowe	0	0
Subwencja	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	0	0

	Krótkoterminowe	
	31.12.2024	31.12.2023
Wakacje czynszowe	0	19 773
Ubezpieczenia	756	23 649

Koszty pożyczki		1 124 821
Odsetki od pożyczki zapłacone z góry		2 568 172
Inne koszty opłacone z góry	269	67 512
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	1 025	3 803 927
Rezerwy na sprawy sądowe	26 840	
Przygotowanie i badanie sprawozdań	10 000	48 500
Inne rozliczenia międzyokresowe	121 830	
Wierzytelności	3 890 721	3 890 721
Weksel	1 040 353	1 040 353
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	5 089 745	4 979 574

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
<i>Aktywa</i>		
Saldo na początek okresu	3 803 927	140 788
Zwiększenia	113 229	3 754 727
Zmniejszenia	(3 916 130)	(91 588)
Wartość brutto na koniec okresu	1 025	3 803 927
<i>Pasywa</i>		
Saldo na początek okresu	4 979 574	921 192
Zwiększenia	803 171	4 931 074
Zmniejszenia	(693 000)	(872 692)
Wartość brutto na koniec okresu	5 089 745	4 979 574

41.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu umowy

Na dzień 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 Grupa nie prowadziła żadnych kontraktów budowlanych wymagających ujawnień aktywów i zobowiązań z tego tytułu.

42. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

- › Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A. - główny udziałowiec Tower Investments S.A.,
- › Floryda 1 sp. z o.o. - udziałowiec Florydy 1 sp. z o.o. S.K.A.,
- › Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk - jednoosobowa działalność Prezesa Zarządu,
- › Eurostock Media sp. z o.o. – spółka powiązana przez Prezesa Zarządu,

› Circolo sp. z o.o. – spółka powiązana przez członka Rady Nadzorczej.

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

42.1. Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego.

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

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Zarząd		
Wynagrodzenia	124 242	162 540
Premie		-
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności	-	144 000
Rada Nadzorcza		
Wynagrodzenia	107 046	139 745
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności		0
Komitet Audytu		
Wynagrodzenia	82 686	107 100
Wynagrodzenia razem	313 974	553 385

42.2. Transakcje z podmiotami powiązanimi.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku i w okresie porównywalnym Grupa nie zawarła transakcji z podmiotami powiązanimi na warunkach innych niż rynkowe. W 2024 roku Grupa dokonała odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych.

Stan transakcji wraz z dokonanymi odpisami przedstawiony jest poniżej:

Podmiot powiązany	Należności		Zobowiązania	
	Operacyjne	Pożyczki	Operacyjne	Pożyczki
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	1 616 524	76 762	-	-
Floryda 1 sp. z o.o.	440 105	-	-	-
Investments Consulting Bartosz Kazimierczuk	-	-	44 280	-
Eurostock Media sp. z o.o.	-	486 872	-	-
Circolo sp. z o.o.	515 421	-	4 309 712	-
SUMA	2 572 051	563 633	4 353 992	-
Odpisy aktualizujące	(510 435)	(563 633)	-	-
SUMA	2 061 616	-	4 353 992	-

Podmiot powiązany	Przychody		Koszty, w tym aktywowane	
	Operacyjne	Odsetki	Operacyjne	Odsetki i finansowe
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	8 800	3 008	15 000	-
Floryda 1 sp. z o.o.	8 800	-	22 000	-
Circolo sp. z o.o.	737 932	-	20 000	-
Eurostock Media sp. z o.o.	-	22 261	-	-
SUMA	755 532	25 269	57 000	-

43. RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY KAPITAŁOWEJ.

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

Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w nocie 26. Grupa, w związku z prowadzonym rodzajem działalności i ogólnoswiatową sytuacją gospodarczą, narażona jest na następujące rodzaje ryzyka:

- ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko kredytowe,
- ryzyko płynności,
- ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi,
- ryzyko związane ze zmianami klimatycznymi,
- ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną.

W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

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

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

Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu pożyczek, dla których odsetki liczone są na bazie stałej stopy procentowej, w związku z czym nie występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Grupa nie stosuje zabezpieczeń stóp procentowych, ale monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz

prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości. Poniżej została przedstawiona wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalne możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników. Wpływ na wynik przedstawiony jest przy założeniu, że koszty finansowe nie byłyby aktywowane do produkcji w toku. Analiza została sporządzona poprzez porównanie średniego poziomu poszczególnych instrumentów finansowych w danym okresie.

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej.

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

- dłużne papiery wartościowe (pozostałe aktywa finansowe),
- zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania.

Charakterystykę powyższych instrumentów, w tym stopy procentowe, przedstawiono w notach 30 i 38.

Analizę wrażliwości na ryzyko stopy procentowej przedstawia poniższa tabela:

	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:	Wpływ na wynik finansowy:	Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	Wpływ na pozostałe dochody całkowite:
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Wzrost stopy procentowej	1%	(327 149)	(183 427)	0	0
Spadek stopy procentowej	-1%	327 149	183 427	0	0

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe oznacza ryzyko, w którym kontrahent nie dopełni zobowiązań, co narazi Grupę na straty finansowe. Ryzyko kredytowe ograniczane jest przez Grupę poprzez zawieranie transakcji wyłącznie z podmiotami o dobrej zdolności kredytowej, z którymi współpraca poprzedzona jest wstępną weryfikacją. W latach ubiegłych i roku sprawozdawczym ryzyko kredytowe związane z zagrożeniem nieściągalności wzrosło w wyniku trudności w gospodarce krajowej będących konsekwencją pandemii koronawirusa Covid-19 i wojny na Ukrainie. Podjęta została decyzja o dokonaniu odpisów aktualizujących i spisania należności uznanych za nieściągalne.

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

	31.12.2024	31.12.2023
Pożyczki	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	6 645 252	1 901 876
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	6 645 252	1 901 876

Grupa w sposób ciągły monitoruje zaległości klientów oraz wierzycieli w regulowaniu płatności, analizując ryzyko kredytowe indywidualnie lub w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców). Ponadto w ramach zarządzania ryzykiem kredytowym Grupa dokonuje transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności. W ocenie Zarządu Spółki Dominującej powyższe aktywa finansowe, które nie są zaległe oraz objęte odpisem z tytułu utraty wartości na poszczególne dni bilansowe, uznać można za aktywa o dobrej jakości kredytowej. Z tego też względu Grupa nie ustanawiała zabezpieczeń oraz innych dodatkowych elementów poprawiających warunki kredytowania.

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

Analiza poszczególnych grup aktywów finansowych objętych ryzykiem kredytowym, pod kątem wyceny wartości oczekiwanej straty kredytowej znajduje się w nocie 26.

Ryzyko płynności

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

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak środki własne, obligacje, kredyty bankowe oraz umowy leasingu. Stan pandemii wpłynął na zachowanie aktywnych pożyczkodawców na rynku finansowym. Uzyskanie dodatkowych, zewnętrznych źródeł finansowania może stać się bardziej czasochłonne. W badanym okresie Grupa nie korzystała z innych niż pożyczka źródeł finansowania działalności inwestycyjnej.

Poniżej przedstawiono zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku według daty zapadalności.

	Terminowe	Od 1 do 30 dni	Od 31 do 90 dni	Od 91 do 365 dni	Powyżej 365	Razem
Stan na 31.12.2024 rok						
Kredyty w rachunku kredytowym	0	0	0	0	0	0
Leasing, w tym:	0	9 013	27 040	81 121	639 079	756 254
<i>Leasing samochodu Mercedes-AMG EQE</i>		1 936	3 872	11 616	268 543	285 967
<i>Leasing samochodu Land Rover Defender</i>		7 077	21 231	56 616	355 363	440 287
Inne zobowiązania finansowe	0	0	0	0	233 066	233 066
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	13 950 292	0	0	0	438 489	14 388 780

Ekspozycja na ryzyko płynności razem	13 950 292	9 013	27 040	81 121	1 310 633	15 378 099
Stan na 31.12.2023 rok						
Kredyty w rachunku kredytowym	0	0	0			
Leasing, w tym:		24 362	51 223	300 242	475 287	851 114
<i>Leasing samochodu Audi</i>		2 285	4 569	79 049	0	85 903
<i>Leasing samochodu Land Rover Defender</i>		7 077	14 154	63 693	440 287	525 211
<i>Wynajem biura</i>		15 000	32 500	157 500	35 000	240 000
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0	0	0	0	0
Inne zobowiązania finansowe		240 000	22 379 040	0	0	22 619 040
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	6 100 166	110 149	0	0	1 940 660	8 150 975
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	6 100 166	374 511	22 430 263	300 242	2 415 947	31 621 129

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.

Ryzyko związane ze zmianami klimatycznymi

Grupa Kapitałowa w swojej działalności prowadzi projekty deweloperskie z uwzględnieniem wytycznych określonych przez sieci handlowe, które z kolei w opracowanych standardach wykonawczych projektów uwzględniają ryzyko związane ze zmianami klimatycznymi i oddziaływanie na środowisko. Rodzaj prowadzonej działalności przez Spółkę nie jest bezpośrednio obciążony ryzykiem związanym ze zmianami klimatycznymi. Głównym rodzajem prowadzonej działalności są poszukiwanie i pozyskiwanie nieruchomości dla swoich kontrahentów. Zasadniczo prace Grupy kończą się na etapie uzyskania odpowiednich zezwoleń budowlanych. W nielicznych przypadkach, Grupa, poprzez podwykonawców, wykonuje prace budowlane na rzecz odbiorcy. Zmiany w technologiach produkcji materiałów mogą być wymuszone przez przepisy prawne mające na celu ograniczenia ingerencji człowieka w zmiany klimatyczne. W następstwie tych zmian Grupa może być narażona na wyższe koszty zakupów materiałów.

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

Zaistniała w 2020 roku sytuacja pandemii koronawirusa Covid-19 spowodowała, że od tego roku nastąpiły zmiany w działalności gospodarczej na rynku krajowym i międzynarodowym. Działalność zmierzająca do pozyskania nowych lokalizacji jest nadal utrudniona ze względu na powstrzymanie się wielu potencjalnych

sprzedających od transakcji z uwagi na wysoką inflację i szybką utratę wartości pieniądza. Z powodu wprowadzonych międzynarodowych sankcji gospodarczych wobec Federacji Rosyjskiej i wraz z nimi sankcji odwetowych oraz zaangażowaniu obywateli Ukrainy w konflikt zbrojny, ograniczona została dostępność niektórych materiałów budowlanych, nastąpiło wydłużenie terminów dostaw oraz zaobserwowano deficyt kadry pracowniczej u podmiotów z branży budowlanej. Na obecną chwilę trudno ocenić jakie mogą być dalsze konsekwencje gospodarcze konfliktu i w jakim stopniu mogą wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

44. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Fundamentem, na którym Zarząd Jednostki Dominującej opiera założenie, że Grupa Kapitałowa będzie kontynuować działalność w przewidywalnej przyszłości, jest struktura bilansu Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej Tower Investments, w szczególności w zakresie nadwyżki aktywów nad zobowiązaniami. Ponadto istotną przesłanką możliwości kontynuacji działalności jest sytuacja rynkowa (zapotrzebowanie na nowe projekty inwestycyjne u głównych klientów z branży handlowej oraz deweloperów mieszkaniowych).

Plany inwestycyjne głównych sieci handlowych: Biedronki, Netto itp. (klientów Tower Investments) zakładają dalszy silny rozwój w zakresie nowych lokalizacji. Niedobór nowych lokalizacji u deweloperów mieszkaniowych oraz zdolności Tower Investments w zakresie *land development*, poparte nowo pozyskanymi lokalizacjami uzasadniają tezę o dalszym rozwoju Grupy w tym obszarze.

Głównym czynnikiem ryzyka mającym istotny wpływ na zdolność przedsiębiorstwa do kontynuowania działalności jest dysproporcja w aktywach spółki i środkach pieniężnych. Niedobory gotówkowe, które doprowadziły do zatorów płatniczych muszą zostać w krótkim czasie rozwiązane. Z uwagi na liczne przypadki nieterminowego regulowania zobowiązań istnieje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności. W sprawozdaniu zawarte są opisy przeterminowanych zobowiązań, informacje o zajęciach rachunków bankowych. Środki zaradcze wprowadzane przez Zarząd polegają na proponowanym podwyższeniu kapitału przez emisję akcji, przeznaczeniu aktywów do zbycia i istotnym ograniczeniu kosztów bieżących prowadzenia działalności spółki.

45. ISTOTNE POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

- 1) Postępowanie z powództwa Dariusza Turek i Marka Tchórzewskiego przeciwko Tower Project sp. z o.o. o zapłatę 27.000,00 zł przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie (sygn. akt VI C 2242/20). Brak wyznaczonego terminu rozprawy
- 2) Postępowanie z powództwa Tower Project sp. z o.o. przeciwko Andrzejowi Lipniackiemu, Elżbiecie Lipniackiej i Małgorzacie Lipniackiej o zawarcie umowy przyrzeczonej przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie (sygn. akt II C 1516/24). Brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 3) Postępowanie przed Naczelnym Sądem Administracyjnym w Warszawie (sygn. akt: III OSK 6868/21) ze skargi kasacyjnej od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, dotycząca decyzji

administracyjnych w zakresie uiszczenia przez Tower Project sp. z o.o. opłaty w wysokości 54.830,48 zł. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.

- 4) Postępowanie z powództwa Przemysława Zimowskiego o zapłatę 507.375,00 zł przed Sądem Okręgowym w Warszawie (sygn. akt: XXVI GC 936/23) z tytułu wynagrodzenia w ramach umowy o współpracę. Brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 5) Postępowanie z powództwa PZW Fundusz Inwestycyjny Zamknięty o stwierdzenie nieważności, ewentualnie uchylenie uchwał w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium przed Sądem Okręgowym w Warszawie sygnatura akt XX GC 734/24. Termin rozprawy wyznaczony na dzień 16 maja 2025 r.
- 6) Postępowanie z powództwa PZW Fundusz Inwestycyjny Zamknięty o stwierdzenie nieważności, ewentualnie uchylenie uchwały w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego przed Sądem Okręgowym w Warszawie sygnatura akt XX GC 932/24. Na wniosek powoda udzielono zabezpieczenia roszczenia, brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 7) Postępowanie z wniosku PZW Fundusz Inwestycyjny Zamknięty przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy sygnatura akt WA.XII Ns-Rej. KRS 37828/24/190 o udzielenie informacji. Postanowieniem z dnia 20 listopada 2024 roku sąd postanowił zobowiązać uczestnika do udzielenia informacji.
- 8) Postępowanie z wniosku Cezarego Grzegorzczuka przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy sygnatura akt XII Ns-Rej. KRS 68204/24/430 o udzielenie informacji. Postanowieniem z dnia 20 listopada 2024 roku sąd postanowił zobowiązać uczestnika do udzielenia informacji.
- 9) Postępowanie z wniosku YIT Development sp. z o.o. przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy (sygn. akt WA1M/GU/276/2024) o ogłoszenie upadłości Tower Mehoffera sp. z o.o. Udzielono zabezpieczenia poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego. Postanowieniem z dnia 11 lutego 2025 roku wniosek został oddalony. Postanowienie jest prawomocne, wskutek czego nastąpił upadek zabezpieczenia.
- 10) Postępowanie z wniosku YIT Development sp. z o.o. przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy (sygn. akt WA1M/GU/284/2024) o ogłoszenie upadłości Tower Investments sp. z o.o. Udzielono zabezpieczenia poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego. Postanowieniem z dnia 11 lutego 2025 roku wniosek został oddalony. Postanowienie jest prawomocne, wskutek czego nastąpił upadek zabezpieczenia.
- 11) Postępowanie z powództwa Michała Wnorowskiego przeciwko Tower Investments S.A. przed Sądem Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie sygnatura akt VI Nc-e 1698615/24 o zapłatę kwoty 6.784,50 zł. Wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 13 grudnia 2024 roku. Wskutek sprzeciwu postanowieniem z 4 kwietnia 2025 roku postępowanie zostało umorzone w całości.
- 12) Postępowanie z powództwa Benefit Systems S.A. przeciwko Tower Investments S.A. przed Sądem Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie sygnatura akt VI Nc-e 1600314/24 o zapłatę kwoty 3.808,10 zł. Wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 27 grudnia 2024 roku. Wskutek sprzeciwu postanowieniem z dnia 31 stycznia 2025 roku postępowanie zostało umorzone w całości.
- 13) Postępowanie z powództwa Bożenna Barbara Dziurkowska Kancelaria NCWR - Bożenna Dziurkowska przeciwko Tower Investments sp. z o.o. przed Sądem Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie sygnatura akt VI Nc-e 1719880/24 o zapłatę kwoty 10.455,00 zł. Wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu

upominawczym z dnia 4 grudnia 2024 roku. Wskutek sprzeciwu postanowieniem z dnia 2 stycznia 2025 roku postępowanie zostało umorzone w całości.

- 14) Postępowanie z powództwa PGNiG Obrót Detaliczny Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przeciwko Shopin 2 sp. z o.o. przed Sądem Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie sygnatura akt VI Nc-e 1807579/24 o zapłatę kwoty 1.606,84 zł. Wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 17 grudnia 2024 roku. Wskutek sprzeciwu postanowieniem z dnia 13 stycznia 2025 roku postępowanie zostało umorzone w całości.
- 15) Wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 27 grudnia 2024 roku. Wskutek sprzeciwu postanowieniem z dnia 31 stycznia 2025 roku postępowanie zostało umorzone w całości.
- 16) Postępowanie z powództwa Bożenna Barbara Dziurkowska Kancelaria NCWR - Bożenna Dziurkowska przeciwko Tower Investments sp. z o.o. przed Sądem Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie sygnatura akt VI Nc-e 1719880/24 o zapłatę kwoty 10.455,00 zł. Wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 4 grudnia 2024 roku. Wskutek sprzeciwu postanowieniem z dnia 2 stycznia 2025 roku postępowanie zostało umorzone w całości.
- 17) Postępowanie z powództwa PGNiG Obrót Detaliczny Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przeciwko Shopin 2 sp. z o.o. przed Sądem Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie sygnatura akt VI Nc-e 1807579/24 o zapłatę kwoty 1.606,84 zł. Wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 17 grudnia 2024 roku. Wskutek sprzeciwu postanowieniem z dnia 13 stycznia 2025 roku postępowanie zostało umorzone w całości.

46. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

	31.12.2024	31.12.2023
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	1 424 330	34 143 517
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	2 203 762	21 735 282
Leasing	628 845	1 462 237
Inne zobowiązania finansowe	0	31 049
Źródła finansowania ogółem	4 256 937	57 341 036
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,33	0,60
Zobowiązania długoterminowe	1 926 405	5 602 225
Zobowiązania krótkoterminowe	24 285 919	44 321 734

Zobowiązania razem	26 212 324	49 923 959
Aktywa trwałe	6 096 925	53 115 974
Aktywa obrotowe	21 539 729	30 951 502
Aktywa razem	27 636 654	84 067 476
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,95	0,59
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	1,35	0,16
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	18,40	1,46
Wskaźnik długu do aktywów operacyjnych	0,13	0,75

47. INFORMACJA DOTYCZĄCA SYTUACJI ZWIĄZANEJ Z KONFLIKTEM ZBROJNYM NA UKRAINIE.

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę jest w dalszym ciągu czynnikiem destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie. Spółka i jej podmioty zależne prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, wojna w Ukrainie może wywierać wpływ na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń. Nastąpiło ograniczenie dostępności materiałów budowlanych, znacznie wydłużył się proces uzyskiwania zezwoleń administracyjnych. Grupa nadal odczuwa skutki zmian gospodarczych z lat poprzednich. W związku z powyższym Grupa podjęła działania zmierzające do ograniczenia bieżących kosztów działalności oraz starania mające na celu utrzymanie jak największej liczby prowadzonych projektów.

48. ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM

Po dniu 31 grudnia 2024 roku, poza zakończeniem działalności w segmencie e-commerce z uwagi na sprzedaż akcji spółki Deli2 S.A., nie miały miejsca inne zdarzenia, które wymagały ujęcia w sprawozdaniu finansowych za zakończony tego dnia rok obrotowy.

Istotne zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym:

Pozostałe istotne zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym:

- Zarząd Tower Investments S.A. z siedzibą w Warszawie ("Spółka"), niniejszym podjął w dniu 21 stycznia 2025 uchwały Zarządu ("Uchwała Zarządu"), w sprawie zaniechania realizacji uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 15 lipca 2024 roku dotyczącej podwyższenia kapitału w drodze emisji akcji do 12.000.000 akcji serii D i E z wyłączeniem prawa poboru. W związku z upływem okresu dłuższego niż prawnie dopuszczalny na zgłoszenie do sądu rejestrowego Uchwały, Zarząd Spółki podjął uchwałę o rezygnacji z realizacji Uchwały, to jest wszelkich czynności mogących prowadzić do wykonania, wdrożenia czy utrzymania w mocy Uchwały oraz rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w kształcie objętym Uchwałą.

- Zarząd Tower Investments S.A. z siedzibą w Warszawie ("Spółka"), podjął w dniu 24 stycznia 2025 roku uchwałę, na podstawie której Zarząd postanowił o zwołaniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z porządkiem obrad obejmującym podjęcie przez NWZ uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję w trybie oferty publicznej, w drodze subskrypcji zamkniętej (z zachowaniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy), nowych akcji zwykłych na okaziciela serii D, ustalenia dnia 14 marca 2025 r. jako dnia prawa poboru akcji serii D, zmiany Statutu Spółki, dematerializacji akcji serii D oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii D do obrotu na rynku regulowanym ("Uchwała Emisyjna") oraz zarekomendował NWZ podjęcie ww. uchwały. Intencją Zarządu, wyrażoną w projekcie Uchwały Emisyjnej jest podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji nie mniej niż 1 (jednej) oraz nie więcej niż 1.560.750 (jeden milion pięćset sześćdziesiąt tysięcy siedemset pięćdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki ("Akcje"). Zgodnie z projektem Uchwały Emisyjnej, Akcje zostaną zaoferowane w ramach oferty publicznej przeprowadzanej w trybie subskrypcji zamkniętej (tj. z zachowaniem prawa poboru akcjonariuszy Spółki), na podstawie memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 37b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych ("Oferta Publiczna"; "Memorandum"). Projekt Uchwały Emisyjnej przewiduje upoważnienie Zarządu do określania ostatecznej ceny emisyjnej Akcji, z zastrzeżeniem, że cena emisyjna Akcji nie przekroczy ceny maksymalnej w kwocie 3 zł (trzech złotych) za jedną Akcję. Przy założeniu objęcia maksymalnej liczby emitowanych Akcji po maksymalnej cenie emisyjnej, środki pieniężne uzyskane przez Spółkę z Oferty Publicznej wyniosłyby 4.682.250 zł (cztery miliony sześćset osiemdziesiąt dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych). Zgodnie z projektem Uchwały Emisyjnej, dzień prawa poboru Akcji zostanie ustalony na datę 14 marca 2025 r. ("Dzień Prawa Poboru"). Każdej osobie pozostającej akcjonariuszem Spółki w Dniu Prawa Poboru przysługiwać będzie 1 (jedno) jednostkowe prawo poboru uprawniające do objęcia 1 Akcji, jak również prawo do złożenia zapisu dodatkowego na Akcje, na zasadach szczegółowo określonych w projekcie Uchwały Emisyjnej. Akcje nieobjęte w wykonaniu jednostkowych praw poboru oraz w drodze zapisów dodatkowych, zostaną zaoferowane przez Zarząd Spółki według jego uznania wybranym przez Zarząd Spółki osobom (tj. akcjonariuszom lub podmiotom spoza grona akcjonariuszy Spółki). Projekt Uchwały Emisyjnej przewiduje, że Akcje będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., po przeprowadzeniu Oferty Publicznej oraz po rejestracji przez sąd rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego Spółki następującego w wyniku emisji Akcji, z wykorzystaniem odrębnego od Memorandum dokumentu informacyjnego. Zakładanym na dzień podjęcia Uchwały Zarządu celem emisji jest pozyskanie środków na finansowanie projektów inwestycyjnych Spółki.
- W dniu 1 lutego 2025 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o zmianie z dniem 1 lutego 2025 roku adresu siedziby Spółki z dotychczasowego (Pl. Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa) na nowy: Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa. Nie ulega zmianie siedziba Spółki, którą pozostaje Warszawa.
- Dopuszczenie i warunkowe wprowadzenie do obrotu na rynku równoległym prowadzonym przez GPW akcji serii A Spółki. W związku z konwersją z akcji imiennych na okazicielskie, do obrotu giełdowego na

rynku równoległym zostało dopuszczonych w dniu 3 lutego 2025 roku 209.177 akcji zwykłych na okaziciela serii A Spółki. Asymilacja akcji nastąpiła w dniu 10 lutego 2025 r.

- Otrzymanie w dniu 5 lutego 2025 roku od Floryda 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo- akcyjna oraz od pana Bartosza Kazimierczuka, zawiadomień o zmianie stanu posiadania akcji Spółki.
- Wydanie w dniu 11 lutego 2025 roku przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, XVIII Wydział Gospodarczy, postanowienia o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości złożonego przez wierzyciela spółki zależnej Tower Mehoffera spółka z ograniczoną odpowiedzialnością- YIT Development Sp. z o.o. W dniu 13 marca br. wydane postanowienie uprawomocniło się.
- Wydanie w dniu 11 lutego 2025 roku przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, XVIII Wydział Gospodarczy, postanowienia o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości spółki, złożonego przez wierzyciela spółki zależnej Tower Investments Spółka z o.o.- YIT Development Sp. z o.o. W dniu 13 marca br. postanowienie uprawomocniło się.
- Powzięcie przez Zarząd Spółki informacji o wpłacie zadatku na depozyt notarialny, co stanowi spełnienie warunku wejścia w życie przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej przez spółki zależne - Tower Investments Spółka z o.o. i Tower Mehoffera Spółka z o.o. dotyczącej zbycia nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Mehoffera w Warszawie o powierzchni 6.089 m2 na rzecz jednego z deweloperów mieszkaniowych. Cena sprzedaży wynosi 11.070.000 złotych brutto. Ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej został ustalony na dzień 30.06.2025 roku.
- Otrzymanie w dniu 14 lutego 2025 roku od Floryda 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo- akcyjna oraz od pana Bartosza Kazimierczuka, zawiadomień o zmianie stanu posiadania akcji Spółki.
- Powzięcie informacji o pozytywnym zaopiniowaniu przez Burmistrza Gminy Tarczyn planów budowy osiedla ponad 160 domów jednorodzinnych na działkach położonych w Manach (gmina Tarczyn) znajdujących się w aktywach spółki zależnej Tower Investments spółka z o.o. Grupa Kapitałowa Tower Investments od wielu lat dąży do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na zabudowie jednorodzinnej na działkach 82 i 183 o łącznej powierzchni 14,9 ha, przy czym udział Tower Investments Spółka z o.o. wynosi 1/3. Planowana inwestycja ma być realizowana w kooperacji z podmiotem posiadającym pozostały udział w gruncie.
- Dopuszczenie i warunkowe wprowadzenie do obrotu na rynku równoległym prowadzonym przez GPW akcji serii A Spółki. W związku z konwersją z akcji imiennych na okazicielskie, do obrotu giełdowego na rynku równoległym zostało dopuszczonych w dniu 21 marca 2025 roku 100.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A Spółki. Asymilacja akcji nastąpiła w dniu 28 marca 2025 r.
- Otrzymanie w dniu 1 kwietnia 2025 roku od spółki Floryda 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo- akcyjna oraz od Pana Bartosza Kazimierczuka, zawiadomień o zmianie stanu posiadania akcji Spółki.

49. POZOSTAŁE INFORMACJE

49.1. Struktura właścicielska kapitału podstawowego

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2024 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	528 857	528 857	528 857	33,88%
PZW FIZ	139 952	139 952	139 952	8,97%
Pozostali akcjonariusze	891 941	891 941	891 941	57,15%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2023 roku				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ	158 847	158 847	158 847	10,2%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Cezary Gregorczyk	105 767	105 767	105 767	6,8%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	416 172	416 172	416 172	26,7%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

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

W związku z wypowiedzeniem umowy biegłemu rewidentowi i niemożności zawarcia nowej umowy z innym podmiotem oraz problemami płynnościowymi, Spółka nie zawierała umowy z nowym podmiotem przeprowadzającym badanie sprawozdań finansowych za rok 2024.

49.3. Zatrudnienie

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

	31.12.2024	31.12.2023
Pracownicy fizyczni	0	0
Pracownicy umysłowi	5,5	8

48.4. ZATWIERDZENIE

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku zostało zatwierdzone do publikacji dnia 30 kwietnia 2025 roku.

Bartosz Kazimierczuk

Prezes Zarządu