



TOWER INVESTMENTS

GRUPA KAPITAŁOWA

TOWER INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

SKONSOLIDOWANY SKRÓCONY RAPORT ZA OKRES 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ

30 CZERWCA 2023 ROKU

WARSZAWA, 27 WRZEŚNIA 2023 ROKU

DZIAŁ I 4

PÓŁROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE 4

1.	WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO	4
2.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	5
2.1.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
2.2.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	6
2.3.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
2.4.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	10
3.	INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	13
3.1.	INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ	13
3.2.	ORGANY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ	14
3.3.	CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY	15
3.4.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	15
3.5.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	17
4.	ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO	17
4.1.	PODSTAWOWE POZYCJE PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z WYNIKU, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZELICZENIU NA EURO	18
5.	ZASADY RACHUNKOWOŚCI	19
5.1.	ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI	19
5.2.	KOREKTA OKRESÓW POPRZEDNICH	19
	INFORMACJA DODATKOWA	19
6.	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	19
7.	SEGMENTY OPERACYJNE	19
8.	PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ	20
9.	PRZYCHODY I KOSZTY	21
10.	PODATEK DOCHODOWY	23
11.	POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH	25
12.	WARTOŚĆ FIRMY	25
13.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE	25
14.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	26
15.	LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA	29
16.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	30
17.	ZAPASY	31
18.	INSTRUMENTY FINANSOWE	31
19.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	33
20.	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	34
21.	POŻYCZKI UDZIELONE	34
22.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	36
23.	AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	37
24.	KAPITAŁY WŁASNE	37
25.	PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI	38
26.	ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE.	38
27.	DYWIDENDY	38
28.	EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH	39
29.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	39
30.	KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE	40
31.	ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ	42
32.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	44
33.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE, REZERWY, AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMOWY	44
34.	TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	45
35.	ZMIANA SYTUACJI GOSPODARCEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWA AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH.	47

36.	WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	47
37.	WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	47
38.	ZMIANA SPOSOBU (METODY) WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	49
39.	UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH AKCJI POSIADANYCH PRZEZ AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY	49
40.	ZMIANA W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW	49
41.	EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	49
42.	ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM	49
43.	INNE INFORMACJE MOGĄCE W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA	49

DZIAŁ II 50

PÓŁROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI TOWER INVESTMENTS S.A. WRAZ Z INFORMACJĄ DODATKOWĄ. 50

44.	WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO	50
45.	INFORMACJE O SPÓŁCE	51
46.	CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	51
47.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	51
48.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	52
49.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	54
50.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	55
51.	INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	56
51.1.	ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH	56
51.2.	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	56
51.3.	SEGMENTY OPERACYJNE	57
51.4.	PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ	57
51.5.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	57
51.6.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	58
51.7.	ZAPASY	59
51.8.	POŻYCZKI UDZIELONE	59
51.9.	KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE	62
51.10.	ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ	63
51.11.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	64
51.12.	AKTYWA FINANSOWE	64
51.13.	INSTRUMENTY FINANSOWE	65
51.14.	AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY	67
51.15.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	68
51.16.	ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	70

DZIAŁ III 70

52.	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	70
53.	OŚWIADCZENIE W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	70
54.	OŚWIADCZENIE W SPRAWIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO PRZEGLĄDU RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	70

DZIAŁ I

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

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO

	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
	PLN	PLN	EUR	EUR
<i>Sprawozdanie z wyniku</i>				
Przychody ze sprzedaży	5 545 823	15 951 242	1 202 216	3 435 768
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(697 627)	3 229 712	(151 231)	695 654
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 348 612)	1 717 447	(509 129)	369 924
Zysk (strata) netto	(1 951 091)	1 083 180	(422 955)	233 310
Zysk na akcję (PLN)	(1,44)	(0,70)	(0,31)	(0,15)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(1,44)	(0,70)	(0,31)	(0,15)
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 006 440)	9 881 721	(434 953)	2 128 443
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	489 310	(1 268 120)	106 072	(273 143)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1 613 154	(9 841 080)	349 697	(2 119 689)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	96 023	(1 227 479)	20 816	(264 389)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6130	4,6427

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
<i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>				
Aktywa	79 399 574	85 473 985	17 841 398	18 225 119
Zobowiązania długoterminowe	12 370 771	9 618 440	2 779 761	2 050 884
Zobowiązania krótkoterminowe	19 477 821	26 341 605	4 376 743	5 616 667
Kapitał własny	47 241 449	49 178 210	10 615 340	10 485 983
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,4503	4,6899

2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	5 545 823	15 951 242
Koszty sprzedanych produktów i usług	6 095 779	11 449 865
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	(549 956)	4 501 377
Koszt sprzedaży	-	197 904
Koszt ogólnego zarządu	1 692 831	2 611 251
Zysk (strata) ze sprzedaży	(2 242 787)	1 692 223
Pozostałe przychody operacyjne	1 805 159	3 486 081
Pozostałe koszty operacyjne	259 999	1 948 591
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(697 627)	3 229 712
Przychody finansowe	138 786	159 504
- w tym zysk na okazynym nabyciu	-	-
Koszty finansowe	1 789 771	1 671 769
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 348 612)	1 717 447
Podatek dochodowy	(117 545)	828 323
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(2 231 066)	889 124
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	279 976	-
Zysk (strata) netto	(1 951 091)	889 124
Zysk (strata) netto przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(1 951 091)	1 083 180
- podmiotom niekontrolującym	-	(194 055)
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody		
Zysk (Strata) netto	(1 951 091)	889 124
Całkowite dochody	(1 951 091)	889 124
Całkowite dochody przypadające		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(1 951 091)	1 083 180
- podmiotom niekontrolującym	-	(194 055)

2.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Wartość firmy	13 740 745	13 740 745	13 740 745
Wartości niematerialne	29 973	18 760	228 513
Rzeczowe aktywa trwałe	718 454	1 238 897	2 775 442
Nieruchomości inwestycyjne	36 501 584	41 948 729	39 154 802
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 101 230	1 295 317	1 224 943
Inne długoterminowe aktywa finansowe	154 152	-	30 000
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 675 909	1 660 709	1 944 578
Aktywa trwałe	53 922 046	59 903 157	59 099 022
Zapasy	17 273 546	16 136 793	19 266 408
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 962 148	7 075 918	16 495 224
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	50 522	50 522	133 353
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	246 304	458 608	2 398 588
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 480 975	1 384 953	5 601 948
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	25 013 495	25 106 795	43 895 520
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	464 033	464 033	-
Aktywa obrotowe	25 477 528	25 570 828	43 895 520
Aktywa razem	79 399 574	85 473 985	102 994 543

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ CD.

PASYWA	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750	1 560 750
Akcje własne	(269 706)	(269 706)	(269 706)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	30 071 724
Pozostałe kapitały	18 816 682	21 655 994	16 382 450
Zyski zatrzymane w tym	(2 502 173)	(3 404 724)	11 163 185
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	(1 951 091)	3 930 666	(955 206)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	47 677 277	49 614 038	58 908 404
Udziały nie dające kontroli	(435 828)	(435 828)	(18 720)
Kapitał własny	47 241 449	49 178 210	58 889 684
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe	12 370 771	9 618 440	10 637 449
Długoterminowe zobowiązania finansowe	8 234 689	5 049 648	6 063 108
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	248 825	590 186	504 836
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 887 257	3 978 606	4 069 505
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	19 477 821	26 341 605	33 467 410
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10 783 811	11 834 182	17 514 757
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	287 072	436 057	77 664
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	8 031 291	13 695 719	15 526 182
Rezerwy bieżące	375 647	375 647	348 807
Zobowiązania zakwalifikowane do sprzedaży	309 533	335 730	-
Zobowiązania krótkoterminowe	19 787 354	26 677 335	33 467 410
Zobowiązania razem	32 158 125	36 295 775	44 104 859
Pasywa razem	79 399 574	85 473 985	102 994 543

2.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	(2 348 612)	1 717 447
Korekty:		
Amortyzacja	318 063	294 322
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	224 205	79 251
Przychody i koszty odsetek	767 379	825 221
Udział w zyskach/stratach jednostek stowarzyszonych	-	-
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	-	2 711
Wycena wartości godziwej nieruchomości i aktywów finansowych	-	73 875
Odpis aktualizujący (odwrócenie odpisu) z tytułu utraty wartości	-	2 060
Zmiana stanu zapasów	(1 136 752)	85 566
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	1 051 350	(1 657 225)
Zmiana stanu należności pozostałych	52 816	(1 611 095)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(254 106)	(329 832)
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	(1 632 691)	12 321 296
Zmiana stanu rezerw	-	(41 600)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	20 169	-
Inne korekty	931 737	(1 708 696)
Korekty razem	342 171	8 335 854
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	(2 006 440)	10 053 301
Podatek dochodowy	-	(171 578)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 006 440)	9 881 723
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	1 062 234	363 329
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(906 306)	(2 639)
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(13 750)	(14 108)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-	-
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	-	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	347 132	-
Pożyczki spłacone	-	-
Pożyczki udzielone	-	(1 614 702)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	489 310	(1 268 120)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Nabycie akcji własnych	-	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	2 850 000	-
Kredyty i pożyczki	-	-

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(237 500)	(7 869 546)
Spląty kredytów i pożyczek	(131 957)	(189 834)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-	(549 904)
Odsetki zapłacone	(867 390)	(1 058 022)
Inne wydatki finansowe	-	(173 774)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1 613 154	(9 841 080)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	96 022	(1 227 479)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 384 953	6 829 427
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 480 975	5 601 948

2.4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2023 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	21 655 994	(3 404 724)	49 614 038	(435 829)	49 178 210
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2023 roku do 30.06.2023 roku								
Emisja akcji spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej	-	-	-	14 330	-	14 330	-	14 330
Zakup akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Pokrycie straty lat ubiegłych z kapitału rezerwowego	-	-	-	(2 853 642)	2 853 642	-	-	-
Inne zmiany - korekta lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-
Wynik netto za okres od 01.01.2023 roku do 30.06.2023 roku	-	-	-	-	(1 951 091)	(1 951 091)	-	(1 951 091)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	(1 951 091)	(1 951 091)	-	(1 951 091)
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2023 roku do 30.06.2023 roku	-	-	-	(2 839 312)	902 551	(1 936 761)	-	(1 936 761)
Saldo na dzień 30.06.2023 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	18 816 682	(2 502 173)	47 677 278	(435 829)	47 241 449

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2022 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	16 382 450	12 103 876	59 849 094	175 335	60 024 429
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2021 roku do 31.12.2022 roku								
Emisja akcji spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej	-	-	-	-	-	-	(168 379)	(168 379)
Zakup akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Pokrycie straty lat ubiegłych z kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany	-	-	-	5 273 544	(5 273 544)	-	-	-
Wynik netto za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku	-	-	-	-	(10 235 055)	(10 235 055)	(442 785)	(10 677 840)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	(10 235 055)	(10 235 055)	(442 785)	(10 677 840)
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku	-	-	-	5 273 544	(15 508 599)	(10 235 055)	(611 164)	(10 846 219)
Saldo na dzień 31.12.2022 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	21 655 994	(3 404 723)	49 614 039	(435 829)	49 178 210

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne	Udziały nie dające kontroli	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2022 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	16 382 450	12 118 391	59 863 609	175 335	60 038 945
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2022 roku do 30.06.2022 roku								
Emisja akcji spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej	-	-	-	-	-	-	-	-
Zakup akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Pokrycie straty lat ubiegłych z kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany - korekta lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-
Wynik netto za okres od 01.01.2022 roku do 30.06.2022 roku	-	-	-	-	1 083 180	1 083 180	(194 055)	889 123
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	1 083 180	1 083 180	(194 055)	889 123
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01.2022 roku do 30.06.2022 roku	-	-	-	-	1 083 180	1 083 180	(194 055)	889 123
Saldo na dzień 30.06.2022 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	16 382 450	13 201 571	60 946 788	(18 720)	60 928 068

3. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

3.1. INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ

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

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

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

Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

Adres siedziby Spółki mieści się w Warszawie przy Placu Małachowskiego 2 (kod pocztowy 00-066). Siedziba Spółki jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową.

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki Dominującej jest:

- a. (PKD 68.10.Z) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- b. (PKD 41.10.Z) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- c. (PKD 41.20.Z) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- d. (PKD 43.39.Z) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- e. (PKD 64.19.Z) Pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- f. (PKD 68) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- g. (PKD 64.92.Z) Pozostałe formy udzielania kredytów,
- h. (PKD 66.19.Z) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- i. (PKD 70.10.Z) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- j. (PKD 71.11.Z) Działalność w zakresie architektury,
- k. (PKD 77.11.Z) Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,
- l. (PKD 77.39.Z) Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń i dóbr materialnych,
- m. (PKD 71.11.Z) Działalność w zakresie architektury.
- n. (PKD 77.11.Z) Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,
- o. (PKD 77.39.Z) wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń i dóbr materialnych
- p. (PKD 77.12.Z) Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,
- q. (PKD 77.33.Z) Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery
- r. (PKD 82.11.Z) Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura.

Wyjaśnienie zmian: W dniu 13.02.2023 roku nastąpiła zmiana adresu Spółki Dominującej na Plac Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa.

Nazwa jednostki sprawozdawczej: Tower Investments S.A.

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

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności: Plac Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa.

Spółka została utworzona na czas nieograniczony.

3.2. ORGANY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Zarząd

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

- Bartosz Kazimierzczuk – Prezes Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiły zmiany w strukturze Zarządu.

Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej na dzień publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego wchodził:

- Damian Jasica – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Magdalena Gronowska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
- Mariusz Trojak – Członek Rady Nadzorczej
- Tomasz Muchalski - Członek Rady Nadzorczej
- Michał Wnorowski – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 2 stycznia 2023 roku Spółka otrzymała od pana Piotra Gańko rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej ze skutkiem na 10 stycznia 2023 roku. W dniu 11 stycznia 2023 roku, w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia wszystkich członków Rady Nadzorczej, powołano pana Michała Wnorowskiego na członka Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie Spółki zatwierdziło kooptację w dniu 14 czerwca 2023.

Komitet Audytu

Na dzień publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego w skład Komitetu Audytu wchodził:

- Mariusz Trojak – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Damian Jasica – Członek Komitetu Audytu
- Michał Wnorowski – Członek Komitetu Audytu

W dniu 11 stycznia 2023 roku, nowy członek Rady Nadzorczej pan Michał Wnorowski zastąpił pana Piotra Gańko jako członek Komitetu Audytu.

3.3. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI GRUPY

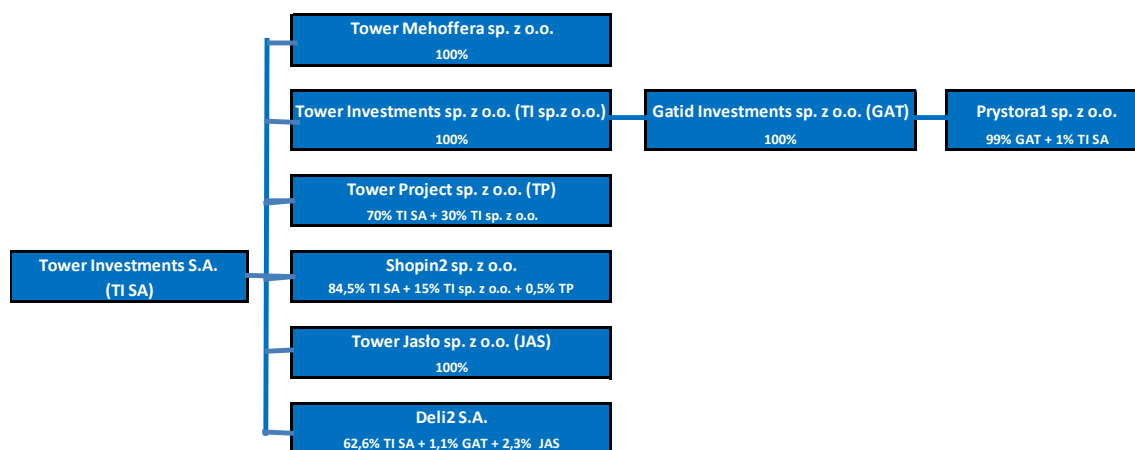
Głównym przedmiotem działalności spółki Tower Investments S.A. i spółek zależnych jest świadczenie usług deweloperskich dla polskich i zagranicznych podmiotów z różnych branż, ze szczególnym uwzględnieniem sieci handlowo-usługowych. Emitent i spółki zależne specjalizują się w pozyskiwaniu nieruchomości.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

W pierwszym półroczu 2023 roku jej działalność koncentrowała się przede wszystkim na rynku nieruchomości przeznaczonych do działalności handlowej, usługowej i mieszkaniowej, przede wszystkim dla sieci dyskontowych i deweloperów mieszkaniowych. W ramach rozszerzenia działalności deweloperskiej spółki z Grupy koncentrowały się na przygotowaniu trzech projektów wielofunkcyjnych w Tychach, Warszawie i Łodzi o łącznej powierzchni PUM/PUU około 15.000 m².

W dniu 31 marca 2023 roku Spółka Dominująca poinformowała raportem bieżącym ESPI o podjęciu decyzji związanej z dalszym funkcjonowaniem spółki zależnej Deli2 S.A. prowadzącej platformę sprzedaży internetowej deli2.pl. W związku z brakiem możliwości pozyskania środków na dalszy rozwój platformy sprzedaży internetowej deli2.pl, działalność operacyjna została zawieszona. W dalszym ciągu prowadzone są poszukiwania potencjalnego inwestora strategicznego w celu ponownego uruchomienia sprzedaży.

3.4. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Na dzień zatwierdzenia niniejszego 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 oraz posiadającą nieruchomości inwestycyjne wraz zakładem produkcyjnym w Zaskoczku.
- 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 uprawniających 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) **Deli2 S.A.** z siedzibą w Warszawie, w której Tower Investments S.A. i jej spółki zależne posiadają łącznie 66,0% akcji, uprawniających do 66,0% głosów na zgromadzeniu wspólników. Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie sprzedaży detalicznej w poprzez prowadzenie e-delikatesów. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego działalność operacyjna spółki została zawieszona.
- 8) **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.

W dniu 15 marca 2023 roku zawarto umowy sprzedaży wszystkich posiadanych udziałów w spółkach Akal sp. z o.o. i Tower Świebodzice sp. z o.o., wobec czego zostały wyłączone ze schematu Grupy Kapitałowej Tower Investments.

Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

Skróconym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym została objęta Spółka Dominująca oraz następujące spółki:

Nazwa spółki	Siedziba	Udział Grupy w kapitale	Udział Grupy w kapitale
		30.06.2023	31.12.2022
Tower Investments sp. z o.o.	Plac Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Jasło sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Shopin 2 sp. z o.o.	Plac Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Project sp. z o.o.	Plac Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Świebodzice sp. z o.o.*	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Gatid Investments sp. z o.o.	Plac Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, Polska	100%	100%
Tower Mehoffera sp. z o.o.	Plac Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, Polska	100%	100%
Deli2 S.A.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	66%	59,1%

Akał sp. z o.o.*	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%
Prystora 1 sp. z o.o.	Wioślarska 8, 00-411 Warszawa, Polska	100%	100%

*Spółki objęte konsolidacją do 15 marca 2023 roku

3.5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku. Okresy porównawcze zaprezentowane w półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu są w pełni porównywalne. Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

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

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

Grupa w pierwszym półroczu 2023 roku miała problemy z płynnością finansową i nieterminowo realizowała niektóre płatności. W marcu br. Grupa zbyła część nieruchomości celem przywrócenia płynności w spółkach, natomiast w kwietniu br. pozyskała kapitał dłużny w formie obligacji. Spółki z grupy kapitałowej posiadają obszerną bazę nieruchomości inwestycyjnych o istotnej wartości, co gwarantuje możliwość kontynuacji działalności. W dalszym ciągu planowane jest zbycie wybranych aktywów, aby utrzymać niezbędną dla kontynuacji działalności płynność w spółkach z Grupy.

Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi przez firmę audytorską.

4. ŚREDNIE KURSY WYMIANY ZŁOTEGO W STOSUNKU DO EURO

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

Rodzaj kursu	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,4503	4,6806	4,6899
Kurs średni, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,6130	4,6427	4,6883
Najwyższy kurs w okresie	4,7895	4,9647	4,9647
Najniższy kurs w okresie	4,4286	4,4879	4,4879

4.1. PODSTAWOWE POZYCJE PÓŁROCZNEGO 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 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
	PLN	PLN	EUR	EUR
<i>Sprawozdanie z wyniku</i>				
Przychody ze sprzedaży	5 545 823	15 951 242	1 202 216	3 435 768
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(697 627)	3 229 712	(151 231)	695 654
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 348 612)	1 717 447	(509 129)	369 924
Zysk (strata) netto	(1 951 091)	1 083 180	(422 955)	233 310
Zysk na akcję (PLN)	(1,44)	(0,70)	(0,31)	(0,15)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(1,44)	(0,70)	(0,31)	(0,15)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6130	4,6427
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 006 440)	9 881 721	(434 953)	2 128 443
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	489 310	(1 268 120)	106 072	(273 143)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1 613 154	(9 841 080)	349 697	(2 119 689)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	96 023	(1 227 479)	20 816	(264 389)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6130	4,6427
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
<i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>				
Aktywa	79 399 574	85 473 985	17 841 398	18 225 119
Zobowiązania długoterminowe	12 370 771	9 618 440	2 779 761	2 050 884
Zobowiązania krótkoterminowe	19 477 821	26 341 605	4 376 743	5 616 667
Kapitał własny	47 241 449	49 178 210	10 615 340	10 485 983
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,4503	4,6899

5. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Przyjęte w Grupie Kapitałowej zasady rachunkowości zaprezentowane zostały w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2022, przekazanym do publicznej wiadomości w dniu 25 kwietnia 2023 roku. W wyżej wymienionym sprawozdaniu zostały przedstawione szczegółowe informacje dotyczące zasad i metod wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego, sposobu sporządzania sprawozdania finansowego i danych porównywalnych. Zasady te są stosowane w sposób ciągły do obecnie opublikowanych danych, ostatniego sprawozdanie rocznego oraz prezentowanych danych porównywalnych.

5.1. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W bieżącym okresie nie dokonano zmian w stosowanych zasadach rachunkowości.

5.2. KOREKTA OKRESÓW POPRZEDNICH

Nie dokonywano korekt w bieżącym okresie dotyczących okresów poprzednich.

INFORMACJA DODATKOWA

6. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

W dniu 31 marca 2023 roku Spółka Dominująca poinformowała raportem bieżącym ESPI o podjęciu decyzji związanej z dalszym funkcjonowaniem spółki zależnej Deli2 S.A. prowadzącej platformę sprzedaży internetowej deli2.pl.

W związku z brakiem możliwości pozyskania środków na dalszy rozwój platformy sprzedaży internetowej deli2.pl, działalność operacyjna zostaje z dniem 31 marca 2023 roku zawieszona. Obecnie w dalszym ciągu prowadzone są poszukiwania potencjalnego inwestora strategicznego w celu ponownego uruchomienia sprzedaży.

7. SEGMENTY OPERACYJNE

Po sprzedaży akcji spółki Manufaktura Gessler S.A. w grudniu 2022 roku Grupa Kapitałowa wyodrębnia 2 podstawowe segmenty operacyjne:

Działalność na rynku nieruchomości (Nieruchomości)

Celem działalności na rynku nieruchomości jest maksymalizacja zysku z zabezpieczonych nieruchomości bez względu na formę uzyskania tego dochodu (sprzedaż do sieci handlowej, sprzedaż do inwestora finansowego). Segment ten opiera się na kupnie i sprzedaży nieruchomości, realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków i prace związane z obsługą rynku nieruchomości.

Handel przy zastosowaniu platformy internetowej (E-commerce)

W celu prowadzenia handlu poprzez platformę internetową Deli2.pl w 2021 roku została utworzona spółka Deli2 S.A, która oferowała klientom zakupy z różnych delikatesów pod jednym adresem.

8. 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 rozwodniających zysk na akcję.

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

	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874	1 548 874
Rozwodniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	1 548 874	1 548 874	1 548 874
Działalność kontynuowana			
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(2 231 066)	(9 630 188)	1 083 180
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,44)	(6,22)	0,70
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,44)	(6,22)	0,70
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto	279 976	(604 866)	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,18	(0,39)	-
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,18	(0,39)	-
Działalność kontynuowana i zaniechana			
Zysk (strata) netto	(1 951 091)	(10 235 055)	1 083 180
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,26)	(6,61)	0,70
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,26)	(6,61)	0,70

9. PRZYCHODY I KOSZTY

Przychody w podziale na źródła:

	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Przychody z tytułu najmu	38 140	561 838
Przychody ze sprzedaży usług	84 632	190 848
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	1 152 863
Upusty do sprzedaży towarów i materiałów	-	(13 546)
Przychody ze sprzedaży produktów	5 423 051	14 059 239
Przychody Razem	5 545 823	15 951 242

Koszty według rodzaju:

	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Amortyzacja	318 064	673 602
Zużycie materiałów i energii	57 234	100 512
Usługi obce	619 031	5 843 348
Podatki i opłaty	109 670	160 541
Wynagrodzenia	466 093	656 563
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	98 517	137 450
Pozostałe koszty rodzajowe	127 612	213 515
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	5 992 389	6 473 488
Koszty według rodzaju razem	7 788 609	14 259 019

Koszty okresu porównawczego związane są z realizacją sprzedaży nieruchomości wskazanej w przychodach.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	2 516 526
Spisanie przedawnionych zobowiązań	-	-
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	11 904	144 652
Odszkodowania i kary	28 800	2 342
Dyskonto zobowiązań/należności	6 811	42 103
Rozliczenie zakończonej umowy leasingu	-	-
Rozliczenie przyznanej subwencji	-	-
Inne przychody	1 757 644	780 458
Przychody Razem	1 805 158	3 486 081

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Odpisy i spisanie należności nieściągalnych	-	15 287
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	13 416
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	1 073 488
Sprawy sądowe - rezerwy, opłaty i koszty	-	27 036
Dyskonto należności/zobowiązań	-	10 474
Różnice inwentaryzacyjne	-	36 223
Inne koszty	259 999	772 666
Koszty Razem	259 999	1 948 590

Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	-	2 605
Odsetki bankowe	28 029	-
Przychody związane z obligacjami	-	46 511
Pożyczki i należności	8 484	104 131
Pozostałe	12 917	-
Przychody dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy – razem	49 430	153 247
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Zysk ze sprzedaży aktywów finansowych	-	-
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik – razem	-	-
Różnice kursowe - Środki pieniężne i rozrachunki	89 356	6 257
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – razem	89 356	6 257
Zysk z tytułu przeszacowania udziałów do wartości godziwej	-	-
Przychody finansowe razem	138 786	159 503

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 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Koszty z tytułu leasingu	32 144	39 215
Odsetki od kredytu w rachunku bankowym	484 291	644 150
Koszty związane z obligacjami i emisją akcji	1 041 341	890 096
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	10 176	-
Odsetki od pożyczek i zobowiązań	99 065	83 827
Pozostałe	116 796	-
Koszty dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy razem	1 783 813	1 657 288
Wycena aktywów finansowych	-	-
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik razem	-	-
Różnice kursowe - rozrachunki w walutach obcych	5 958	14 482
Straty z tytułu różnic kursowych razem	5 958	14 482
Koszty finansowe razem	1 789 770	1 671 770

10. PODATEK DOCHODOWY

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(2 317 897)	(1 946 323)	(1 946 323)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na wynik	106 548	(362 803)	177 169
Działalność zaniechana	-	(8 772)	-
Korekta lat ubiegłych	-	-	(355 774)
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(2 211 349)	(2 317 898)	(2 124 928)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 675 909	1 660 709	1 944 578
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 887 257	3 978 606	4 069 505

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		Wynik	
Stan na 30.06.2023			
Aktywa:			
Wyceny nieruchomości	179 098	-	179 098
Zapasy - zyski zatrzymane	30 866	-	30 866
Należności z tytułu dostaw i usług	1 391 807	-	1 391 807

Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	79 372	-	79 372
Na straty podatkowe	-	-	-
Różnica podatkowa na umorzeniu rzeczowych aktywów	-	-	-
Inne aktywa	-	-	-
<i>Pasywa:</i>			
Odsetki od pożyczek i obligacji	(79 684)	-	(79 684)
Leasing	(12 214)	-	(12 214)
Kontrakty budowlane	-	-	-
Pozostałe rezerwy	71 464	15 200	86 664
Razem	1 660 709	15 200	1 675 909

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		Wynik	
Stan na 30.06.2023			
Aktywa:	-	-	-
Aktywa trwałe w leasingu	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	-	-	-
Wyceny nieruchomości	3 879 588	(117 545)	3 762 043
Inne	99 018	26 197	125 215
Razem	3 978 606	(91 348)	3 887 258

Podatek dochodowy

	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Podatek bieżący - Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	608 560	173 014
Podatek odroczony – Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(726 105)	655 309
Podatek dochodowy razem	(117 545)	828 323

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 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2022 do 30.06.2022
	działalność finansowa	działalność operacyjna	działalność finansowa	działalność operacyjna
Wynik przed opodatkowaniem	-	(2 348 612)	-	1 717 447
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej	-	(446 236)	-	326 315
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>				

Przychodów nie podlegających opodatkowaniu	-	(301 097)	-	(367 240)
Przychodów podatkowych innych okresów	-	-	-	5 415
Kosztów nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów	-	1 367 368	-	3 168 568
Kosztów stanowiących koszty podatkowe ale nie będące kosztami księgowymi	-	(288 822)	-	(83 376)
Różnic na zastosowanych stawkach podatkowych	-	-	-	(4 479 958)
Rozpoznanych aktywów na podatek odroczony od strat podatkowy	-	-	-	575 703
Nierozpoznanych aktywów na podatek odroczony od strat podatkowy	-	-	-	522 038
Wynik podatkowy	-	(1 571 163)	-	1 058 596
Podatek dochodowy bieżący wg stawki krajowej	-	-	-	201 133
Odliczenie strat lat ubiegłych	-	-	-	28 119
Podatek dochodowy po odliczeniach	-	-	-	173 014
Zmiana z tytułu podatku odroczonego	-	-	-	655 309
Podatek dochodowy	-	-	-	828 323

11. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W dniu 15 marca 2023 roku zawarto umowy sprzedaży wszystkich posiadanych udziałów w spółkach Akal sp. z o.o. i Tower Świebodzice sp. z o.o., wobec czego zostały wyłączone ze schematu Grupy Kapitałowej Tower Investments na dzień zatwierdzenia sprawozdania.

12. WARTOŚĆ FIRMY

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Shopin 2 Sp. z o.o.	1 674 919	1 674 919	1 674 919
Tower Project sp. z o.o.	1 213 441	1 213 441	1 213 441
Tower Mehoffera sp. z o.o.	10 852 385	10 852 385	10 852 385
Wartość firmy	13 740 745	13 740 745	13 740 745

13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2023 roku do 30.06.2023 roku			
Stan na 01.01.2023 roku	25 550	72 676	98 226
Zwiększenia – zakupy	-	13 750	13 750
Zmniejszenia	-	-	-

Stan na 30.06.2023 roku	25 550	86 426	111 976
Umorzenie za okres od 01.01.2023 roku do 30.06.2023 roku			
Stan na 01.01.2023 roku	(25 550)	(53 916)	(79 466)
Zwiększenia	-	(2 538)	(2 538)
Zmniejszenia	-	-	-
Stan na 30.06.2023 roku	(25 550)	(56 453)	(82 003)
Wartość netto na 01.01.2023 roku	-	18 760	18 760
Wartość netto na 30.06.2023 roku	-	29 973	29 973

	Znaki Towarowe	Pozostałe	Razem
Wartość brutto za okres od 01.01.2022 roku do 30.06.2022 roku			
Stan na 01.01.2022 roku	25 550	472 483	498 033
Zwiększenia – zakupy	-	14 108	14 108
Zmniejszenia	-	-	-
Stan na 30.06.2022 roku	25 550	486 591	512 141
Umorzenie za okres od 01.01.2022 roku do 30.06.2022 roku			
Stan na 01.01.2022 roku	(25 550)	(144 561)	(170 111)
Zwiększenia	-	(113 517)	(113 517)
Zmniejszenia	-	-	-
Stan na 30.06.2022 roku	(25 550)	(258 078)	(283 628)
Wartość netto na 01.01.2022 roku	-	327 922	327 922
Wartość netto na 30.06.2022 roku	-	228 513	228 513

Grupa nie wykorzystuje w działalności składników wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony. Na dzień 30 czerwca 2023 roku żadne wartości niematerialne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych.

Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2022 i 30.06.2022: 0 PLN).

14. 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 30.06.2023 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	265 404	1 699 734	747 756	-	3 719 796
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(741 707)	(241 391)	(1 363 790)	(654 453)	-	(3 001 341)
Wartość bilansowa netto	265 195	24 012	335 944	93 303	-	718 454

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2022 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	265 404	1 853 094	747 756	369 000	4 242 156
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(950 963)	(232 490)	(919 389)	(531 417)	(369 000)	(3 003 259)
Wartość bilansowa netto	55 939	32 914	933 705	216 339	-	1 238 897

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.06.2022 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 672 869	285 064	2 445 024	761 256	369 000	5 533 213
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(849 743)	(227 322)	(899 158)	(412 549)	(369 000)	(2 757 772)
Wartość bilansowa netto	823 127	57 742	1 545 866	348 708	0	2 775 442

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 01.01.2023 roku do 30.06.2023 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2023 roku	55 939	32 914	933 705	216 339	-	1 238 897
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	331 494	-	574 812	-	-	906 306
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	(1 006 902)	-	(1 432 769)	-	-	(2 439 671)
Odwrócenie umorzenia	950 963	-	377 486	-	-	1 328 449
Amortyzacja	(66 299)	(8 901)	(117 291)	(123 035)	-	(315 526)
Wartość bilansowa netto na 30.06.2023 roku	265 195	24 012	335 944	93 304	-	718 455

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2022 roku	974 963	66 752	1 881 047	473 426	-	3 396 188
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	21 000	-	-	21 000
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	(639 329)	(14 973)	(500 552)	(10 350)	-	(1 165 204)
Amortyzacja	(279 695)	(18 866)	(467 789)	(246 738)	-	(1 013 087)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2022 roku	55 939	32 914	933 705	216 339	-	1 238 897

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2022 roku do 30.06.2022 roku						
Wartość bilansowa netto na 01.01.2022 roku	974 963	66 752	1 881 047	473 426	-	3 396 188
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	-	-	(79 251)	-	-	(79 251)
Zmniejszenia - rozliczenie w wartości niematerialne	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja	(151 836)	(9 010)	(255 930)	(124 719)	-	(541 496)
Wartość bilansowa netto na 30.06.2022 roku	823 127	57 742	1 545 866	348 707	-	2 775 441

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16.

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 6 miesięcy 2023 roku Grupa Kapitałowa sprzedała samochody o łącznej wartości 1.432.789 PLN.

W okresie 6 miesięcy 2023 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2022 i 30.06.2022: 0 PLN).

15. LEASING – AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Zgodnie z wymogami MSSF 16 „Leasing” Grupa Kapitałowa dokonała analizy posiadanych umów i dokonała odpowiednich ujawnień w niniejszym półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. 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. Zobowiązanie z tytułu najmu biura zabezpieczone zostało kaucją.

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

Wartość bilansowa aktywów będących przedmiotem umów leasingu przedstawia się następująco:

	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 30.06.2023 roku					
Wartość bilansowa brutto	1 132 610	230 147	1 006 902	1 122 129	3 491 787
Zmiany wartości bilansowej			(675 408)	(952 612)	(1 628 021)
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	(66 299)	(84 758)	(151 057)
Wartość bilansowa netto	1 132 610	230 147	265 195	84 758	1 712 710

	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Stan na 30.06.2022 roku					
Wartość bilansowa brutto	1 084 327	216 043	1 672 869	1 969 866	4 943 105
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	0	(697 907)	(617 461)	(1 315 368)
Wartość bilansowa netto	1 084 327	216 043	974 962	1 352 405	3 627 737

Zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania

Pozostające do spłaty przyszłe minimalne opłaty 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 30.06.2023 roku				
Przyszłe minimalne opłaty	299 614	547 069	3 033 400	3 880 083
Koszty finansowe (-)	(77 223)	(189 937)	(2 678 858)	(2 946 019)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat z tytułu prawa do użytkowania	222 390	357 132	354 542	934 064

Oplaty z tytułu umów prawa do użytkowania płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.12.2022 roku				
Przyszłe minimalne opłaty	516 345	843 714	3 049 878	4 409 937
Koszty finansowe (-)	(72 215)	(228 555)	(2 646 930)	(2 947 700)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat z tytułu prawa do użytkowania	444 130	615 159	402 948	1 462 237

Oplaty z tytułu umów prawa do użytkowania płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 30.06.2022 roku				
Przyszłe minimalne opłaty	1 126 871	2 100 394	3 095 585	6 322 851
Koszty finansowe (-)	(119 878)	(371 015)	(2 732 903)	(3 223 796)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat z tytułu prawa do użytkowania	1 006 993	1 729 379	362 683	3 099 055

Prawa do użytkowania aktywów obejmują samochody, prawo najmu lokalu i prawo użytkowania wieczystego. Raty leasingów samochodów oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR.

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

16. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przedstawia się następująco:

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
<i>Wartość bilansowa na początek okresu</i>	41 948 729	38 936 854	38 936 854
Zwiększenia	691 571	586 118	217 948
Zmiana klasyfikacji z/do zapasów	-	-	-
Zmniejszenia	(6 138 716)	-	-
Wycena do wartości godziwej	-	2 425 756	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	36 501 584	41 948 729	39 154 802

W okresie 6 miesięcy 2023 roku Grupa nie dokonała zmian w klasyfikacji nieruchomości ani nie dokonała dodatkowych wycen posiadanych nieruchomości.

17. ZAPASY

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Materiały	-	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	17 112 546	15 975 793	19 096 936
Produkty gotowe	-	-	-
Towary	161 000	161 000	169 471
Wartość bilansowa zapasów razem	17 273 546	16 136 793	19 266 408

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 30 czerwca 2023 roku wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (31.12.2022 i 30.06.2022: 0 PLN).

18. INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

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

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

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

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 30 czerwca 2023 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności	715 732	-	-	715 732
Inne Inwestycje długoterminowe	-	-	-	-
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	5 226 442	-	654 521	5 880 964
Pożyczki	44 816	-	-	44 816
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	201 488	-	201 488
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 480 975	-	-	1 480 975

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31 grudnia 2022 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności	908 921	-	-	908 921
Inne Inwestycje długoterminowe	-	-	-	-
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	6 282 792	-	681 511	6 964 303
Pożyczki	32 915	-	-	32 915
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	425 694	-	425 694
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 384 953	-	-	1 384 953

Zobowiązania finansowe

W odniesieniu do zobowiązań standard przewiduje dwie możliwe kategorie:

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

Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	ZFZK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 30 czerwca 2023 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	6 980 645	-	6 980 645
Leasing i prawo do użytkowania aktywów	-	-	1 254 044	1 254 044
Subwencja	-	-	-	-
Inne zobowiązania długoterminowe	-	248 825	-	248 825
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	5 089 071	5 546 744	10 635 815
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	7 976 374	-	7 976 374
Subwencja	-	54 917	-	54 917
Leasing i prawo do użytkowania aktywów	-	-	-	-

Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	ZFZK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 31 grudnia 2022 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	4 031 541	-	4 031 541
Leasing i prawo do użytkowania aktywów	-	-	1 018 107	1 018 107
Subwencja	-	-	-	-
Inne zobowiązania długoterminowe	-	590 186	-	590 186
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	5 893 151	5 781 882	11 675 033
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	13 047 631	-	13 047 631
Subwencja	-	202 891	-	202 891
Leasing i prawo do użytkowania aktywów	-	-	445 197	445 197

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 powyżej, są zgodne z wartością godziwą tych instrumentów.

19. 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.

Należności długoterminowe

Charakterystyka należności długoterminowych przedstawiona została poniżej:

	30.06.2023	31.12.2022
Kaucje	715 732	908 921
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	385 498	386 396
Należności długoterminowe razem	1 101 230	1 295 317

W żadnym z wymienionych okresów nie dokonano odpisów aktualizujących należności długoterminowych.

Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe zaprezentowane zostały w tabeli poniżej:

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Aktywa finansowe:			
Należności z tytułu dostaw i usług	5 904 268	6 934 790	4 232 808
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(2 860 796)	(2 860 796)	(564 991)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	3 043 472	4 073 994	3 667 818
Kwoty zatrzymane (kaucje), w tym budowlane	-	-	3 806 379
Inne należności	6 955 301	6 981 116	4 224 585
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych	(4 772 330)	(4 772 330)	(1 882 253)
Pozostałe należności finansowe netto	2 182 970	2 208 785	6 148 711
Należności finansowe	5 226 442	6 282 780	9 816 528
Aktywa niefinansowe:			
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	268 920	295 909	268 398
Odpisy na należności z tytułu podatków i innych świadczeń	(36 878)	(36 878)	(36 878)

Należności z tytułu umów i niefakturowane	-	12	138 690
Rozliczenia międzyokresowe	81 185	111 616	116 860
Przedpłaty i zaliczki	4 616 946	4 616 946	7 328 310
Odpisy aktualizujące wartość przedpłat i zaliczek	(4 194 467)	(4 194 467)	(1 136 685)
Należności niefinansowe	735 706	793 139	6 678 696
Należności krótkoterminowe razem	5 962 148	7 075 918	16 495 224

20. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

W ramach aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Akcje spółek notowanych	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych	-	-	-
Aktywa finansowe	-	-	-

	Aktywa krótkoterminowe		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Akcje spółek notowanych	-	225 694	354 072
Udziały, akcje spółek nienotowanych	200 740	200 000	200 250
Aktywa finansowe	200 740	425 694	554 322

Pozostałe aktywa finansowe stanowią akcje spółek i udziały spółek.

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 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość udziałów.

21. 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 30.06.2023 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2024
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	388 300	6%	2024
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	453 420	6%	2024
Manufaktura Gessler	PLN	33 807	6%	2024
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 480 446	6%	2024
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2023 roku		2 378 730		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	(388 300)		
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	(442 411)		
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	(1 447 023)		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 30.06.2023 roku		(2 300 491)		
Stan na 31.12.2022 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	378 125	6%	2021
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	442 411	6%	2022
Manufaktura Gessler	PLN	32 915	6%	
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 447 023	6%	2022
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2022 roku		2 323 230		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	(378 125)		
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	(442 411)		
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	(1 447 023)		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 31.12.2022 roku		(2 290 315)		
Stan na 30.06.2022 roku				
Industrial Sp. z o.o.	PLN	22 757	0%*	2020
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	367 780	6%	2021
Eurostock Media sp. z o.o.	PLN	431 228	6%	2022
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	PLN	1 413 038	6%	2022
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2022 roku		2 234 803		
Industrial Sp. z o.o.	PLN	(22 757)		
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	PLN	(367 780)		
Suma odpisów aktualizujących wg stanu na dzień 30.06.2022 roku		(390 537)		
Stan na 30.06.2022 roku				

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

	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	2 323 230	2 180 187
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	-	-
Splata	-	-
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	45 325	54 616
Wartość brutto na koniec okresu	2 368 555	2 234 803
<i>Strata kredytowa</i>		
Saldo na początek okresu	(2 290 315)	(380 361)
Odpis aktualizujący	-	(10 176)
Strata kredytowa na koniec okresu	(2 290 315)	(390 537)
Wartość bilansowa na koniec okresu	78 240	1 844 265

W 2023 roku Spółki Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. objęły stratą kredytową odsetki od pożyczki objętej odpisem we wcześniejszym okresie. Na dzień 30.06.2023 roku stratą kredytową objęte są pożyczki o wartości 0 PLN (na 31.12.2022: 2.290.315 PLN; na 30.06.2022: 390.537 PLN).

22. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	1 284 076	1 281 744	5 271 457
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	5 625	20 276	92 126
Środki pieniężne na wydzielonych rachunkach VAT	156 372	48 031	41 459
Środki pieniężne w drodze	-	-	23 004
Środki pieniężne w kasie	34 901	34 901	173 901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	1 480 975	1 384 953	5 601 948

Na dzień 30 czerwca 2023 roku nie występowały środki pieniężne, które podlegałyby ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu umowy kredytowej.

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia półrocznego skróconego 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.

W trakcie roku obrotowego 2022 na kontach bankowych spółek zobowiązania podatkowe zostały zabezpieczone przez urzędy skarbowe w postaci założenia blokad na rachunkach bankowych do wysokości zobowiązań podatkowych. Na dzień 30 czerwca 2023 roku blokady są aktywne.

23. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W marcu 2023 roku zostały sprzedane wszystkie posiadane udziały w spółkach Akal Sp. z o.o. i Tower Świebodzice Sp. z o.o. Spółki te nie zostały wykorzystane jako spółki celowe, w związku z tym podjęto decyzję o ich sprzedaży.

W dniu 31 marca 2023 roku Spółka Dominująca poinformowała o podjęciu decyzji związanej z dalszym funkcjonowaniem spółki zależnej Deli2 S.A. prowadzącej platformę sprzedaży internetowej deli2.pl. W związku z brakiem możliwości pozyskania środków na dalszy rozwój platformy sprzedaży internetowej deli2.pl, działalność operacyjna zostaje z dniem 31 marca 2023 roku zawieszona. Obecnie trwają prace nad zmianą technologii platformy oraz prowadzone są poszukiwania potencjalnego inwestora strategicznego w celu ponownego uruchomienia sprzedaży.

24. KAPITAŁY WŁASNE

Kapitał podstawowy i akcje własne

Na dzień 30 czerwca 2023 roku kapitał podstawowy Spółki Dominującej wynosił 1.560 tys. PLN i dzielił się na 1.560 tys. akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje, poza akcjami nabytymi przez Spółkę w ramach Programu Skupu Akcji Własnych, w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

W dniach od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku Spółka Tower Investments S.A. w ramach programu skupu akcji własnych nie dokonała nabycia akcji własnych. Do dnia 30 czerwca 2023 Spółka nabyła 11.126 akcji.

Strukturę własności na dzień 30 czerwca 2023 roku i okresy porównywalne przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 30.06.2023 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 Gregorcuk	105 767	105 767	105 767	6,8%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 034	78 034	78 034	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	443 905	443 905	443 905	21,6%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
Stan na 31.12.2022 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 Gregorcuk	105 767	105 767	105 767	6,8%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 034	78 034	78 034	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%

Pozostali akcjonariusze	443 905	443 905	443 905	21,6%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%
<i>Stan na 30.06.2022 roku</i>				
Floryda 1 Sp. z o.o. S.K.A.	689 171	689 171	689 171	44,2%
PZW FIZ zarządzany przez Copernicus Capital TFI S.A.	158 847	158 847	158 847	10,2%
Andrzej Słomka bezpośrednio i pośrednio poprzez Buffis sp. z o.o.	179 667	179 667	179 667	11,5%
Rockbridge Towarzystwo Funduszy inwestycyjnych S.A.	78 034	78 034	78 034	5,0%
Akcje własne	11 126	11 126	11 126	0,7%
Pozostali akcjonariusze	443 905	443 905	443 905	28,4%
Razem	1 560 750	1 560 750	1 560 750	100%

Pozostałe kapitały i zyski zatrzymane

W okresie 6 miesięcy 2023 roku zmiany w pozostałych pozycjach kapitału własnego dotyczą osiągniętego bieżącego wyniku Grupy.

25. PROGRAM PŁATNOŚCI AKCJAMI

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

26. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Prezes Zarządu Bartosz Kazimierczuk jest bezpośrednim posiadaczem 24.037 akcji spółki Tower Investments S.A. o wartości nominalnej 24.037 PLN. W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku nie zostały przeprowadzone żadne transakcje zmieniające stan posiadania akcji lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące.

27. DYWIDENDY

Walne Zgromadzenie w dniu 30 czerwca 2023 roku podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty Spółki powstałej w 2022 roku z kapitału zapasowego.

28. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH

W dniu 27 kwietnia 2023 roku Zarząd Spółki Dominującej podjął uchwałę o emisji obligacji serii C. Obligacje zostały objęte przez jednego Obligatariusza w ramach subskrypcji prywatnej. Parametry obligacji serii C są następujące:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii C emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- Seria obligacji: Obligacje Serii C
- Rodzaj obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 950 PLN
- Wielkość emisji: 3.000 Obligacji
- Dzień Wykupu: 31.12.2024
- Oprocentowanie: WIBOR 3M + marża

Spółka Dominująca posiada również wyemitowane obligacje serii A. W pierwszych 6 miesiącach 2023 roku Spółka dokonała wykupu 4.973 obligacji, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji.

Na dzień 30 czerwca 2023 pozostaje do wykupu 5.527 obligacji serii A oraz 3.000 serii C.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka Dominująca nie naruszyła warunków emisji.

29. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług na 30 czerwca 2023 roku i w okresach porównawczych nie wystąpiły. Inne zobowiązania długoterminowe stanowią zatrzymane kaucje.

	30.06.2023	31.12.2022
Opłata przekształceniowa użytkowania wieczystego	-	267 831
Zobowiązanie zgodnie z porozumieniem	-	-
Kaucje i inne	248 825	322 356
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem	248 825	590 187

Zobowiązania krótkoterminowe

Szczegóły pozycji przedstawia poniższa tabela:

	30.06.2023	31.12.2022
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 627 452	4 829 192
Inne zobowiązania	461 627	1 063 959
Zobowiązania finansowe	5 089 079	5 893 151

<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	2 546 732	2 781 882
Rozliczenia międzyokresowe	148 000	159 149
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	3 000 000	3 000 000
Zobowiązania niefinansowe	5 694 732	5 941 031
Zobowiązania krótkoterminowe razem	10 783 811	11 834 182

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

30. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	Zobowiązania długoterminowe		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Kredyty w rachunku kredytowym	4 031 541	4 031 541	4 034 667
Inne zobowiązania finansowe - subwencja	-	-	69 457
Inne instrumenty dłużne	3 785 648	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	7 817 189	4 031 541	4 104 124

	Zobowiązania krótkoterminowe		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Kredyty w rachunku kredytowym	95 429	227 386	-
Pożyczki	3 003 195	2 937 153	107 123
Inne zobowiązania finansowe - subwencja	75 465	202 891	243 628
Inne instrumenty dłużne	4 857 201	9 883 093	14 383 306
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	8 031 291	13 250 522	14 734 056

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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

W okresie 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku Grupa nie naruszyła postanowień umów kredytów i pożyczek. Wszystkie zobowiązania z tytułu umów kredytów i pożyczek są regulowane terminowo.

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

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	Zobowiązanie
			krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	95 429	4 031 541
Pożyczki	PLN; 16%	2024	3 003 195	-
Obligacje	PLN; 16,40%	2023-2024	4 857 201	3 785 648
Subwencja	PLN; 0,00%	2023	75 465	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.06.2023 roku			8 031 291	7 817 189

	Oprocentowanie/ waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	Zobowiązanie
			krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	227 386	4 031 541
Pożyczki	PLN; 6,00%	2023	2 937 153	-
Obligacje	PLN; 12,04%	2023	9 883 093	-
Subwencja	PLN; 0,00%	2023	202 891	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2022 roku			13 250 522	4 031 541

	Oprocentowanie / waluta	Termin wymagalności	Zobowiązanie	Zobowiązanie
			krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyt bankowy	PLN; 4,40%	2025	-	4 034 667
Pożyczki	PLN; 6,00%	2022	107 123	-
Obligacje	PLN; 14,27%	2023	14 383 306	-
Subwencja	PLN; 0,00%	2023	243 628	69 457
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.06.2022 roku			14 734 056	4 104 124

Grupa posiada jeden kredyt bankowy, oprocentowany na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na 30 czerwca 2023 roku kształtowała się na poziomie 6,90% (na 31.12.2022: 7,02% i 30.06.2022 roku: 7,05%).

Papiery dłużne

W dniu 27 kwietnia 2023 roku Zarząd Spółki Dominującej podjął uchwałę o emisji obligacji serii C. Obligacje zostały objęte przez jednego Obligatariusza w ramach subskrypcji prywatnej. Parametry obligacje serii C są następujące:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii C emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- Seria obligacji: Obligacje Serii C
- Rodzaj obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 950 PLN
- Wielkość emisji: 3.000 Obligacji
- Dzień Wykupu: 31.12.2024
- Oprocentowanie: WIBOR 3M + marża

Spółka Dominująca posiada również wyemitowane obligacje serii A. W pierwszych 6 miesiącach 2023 roku Spółka dokonała wykupu 4.973 obligacji, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji.

Na dzień 30 czerwca 2023 pozostaje do wykupu 5.527 obligacji serii A oraz 3.000 serii C.

31. ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ

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

Obligacje serii A

- zastaw rejestrowy na 689.171 akcjach na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 689.171 PLN, stanowiących 44,2% kapitału podstawowego Spółki,
- udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 15.750.000 PLN,
- udzielenie przez spółkę Floryda 1 sp. z o.o. na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 15.750.000 PLN,
- przeniesienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wobec Tower Mehoffera sp. z o.o. o zwrot pożyczki. Stan wierzytelności na 30 czerwca 2023 roku wynosił 8.319.199,70 PLN,
- hipoteka umowna łączna na nieruchomościach położonych w Tychach, w Warszawie przy ulicy Książęcej i Szwedzkiej. Hipoteka ustanowiona została do kwoty zabezpieczenia równej 15.750.000,00 PLN,
- cesja wierzytelności o zwrot podwójnej wartości zadatków wpłaconych przez podmioty Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. przy zawieraniu umów przedwstępnych lub zobowiązujących do nabycia nieruchomości przez te podmioty,
- cesja wierzytelności o zwrot pożyczek udzielonych przez Tower Investments S.A. podmiotom z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A.

Obligacje serii C

- zastaw rejestrowy na 689.171 akcjach na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 689.171 PLN, stanowiących 44,2% kapitału podstawowego Spółki,
- udzielenie przez pana Bartosza Kazimierczuka na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 4.500.000 PLN,
- udzielenie przez spółkę Floryda 1 sp. z o.o. na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia za zobowiązania wynikające z obligacji do kwoty 4.500.000 PLN,
- przeniesienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wobec Tower Mehoffera sp. z o.o. o zwrot pożyczki. Stan wierzytelności na 30 czerwca 2023 roku wynosił 8.319.199,70 PLN,
- hipoteka umowna łączna na nieruchomościach położonych w Tychach, w Warszawie przy ulicy Książęcej i Szwedzkiej. Hipoteka ustanowiona została do kwoty zabezpieczenia równej 15.750.000,00 PLN,
- cesja wierzytelności o zwrot podwójnej wartości zadatków wpłaconych przez podmioty Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A. przy zawieraniu umów przedwstępnych lub zobowiązujących do nabycia nieruchomości przez te podmioty,

- cesja wierzytelności o zwrot pożyczek udzielonych przez Tower Investments S.A. podmiotom z Grupy Kapitałowej Tower Investments S.A.

Kredyt bankowy udzielony spółce zależnej Shopin 2 sp. z o.o. (dawniej Tower Project sp. z o.o. S.K.A.)

- hipoteka łączna do kwoty 11.665.000 PLN ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji, wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Alior Bank S.A. na przysługującym kredytobiorcy:
 - prawie wieczystego użytkowania nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Byszewskiej 3, obejmującej działki nr 91/3, 91/10, 91/11 o łącznej powierzchni 0,4666 ha wraz z prawem własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi KW nr LD1M/00302233/3,
 - prawie własności do nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Byszewskiej 3A, obejmującej działkę 90/2 o powierzchni 0,4313 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia prowadzi KW nr LD1M/00302233/3,
- pełnomocnictwo do rachunku bankowego w Alior Banku,
- potwierdzony przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia wyżej wymienionej nieruchomości na sumę nie niższą niż 6.000.000 PLN,
- podporządkowanie pożyczek w kwocie nie niższej niż 360.000 PLN,
- przelew wierzytelności z tytułu umów najmu lokali zlokalizowanych na nieruchomości zawartych w momencie zawarcia umowy kredytu oraz w przyszłości.

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

- hipoteka łączna do kwoty 2.000.000,00 PLN ustanowiona na rzecz Waldemara Komorowskiego tytułem zabezpieczenia wierzytelności o zapłatę pozostałej części łącznej ceny określonej w umowie sprzedaży nieruchomości;
- hipoteka łączna do kwoty 4.000.000,00 PLN ustanowiona na rzecz YIT Development jako zabezpieczenie roszczenia o zwrot zaliczek wpłaconych na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.

Pożyczka od pana Mirosława Kusia:

- zastaw rejestrowy na akcjach spółki Deli2 spółka akcyjna,
- hipoteka łączna do kwoty 4.500.000 PLN na nieruchomościach posiadanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Tower Investments, położonych w; Stegnie, Manach i Pleszewie,
- udzielenie przez spółkę Tower Project sp. z o.o. poręczenia za zobowiązania wynikające z pożyczki, do kwoty 4.500.000 PLN.

Leasing

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku Grupa dokonywała spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych bez opóźnień. Następujące aktywa Grupy Kapitałowej (w wartości bilansowej) stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań:

	30.06.2023	31.12.2022
Nieruchomości inwestycyjne	24 244 221	30 535 315
Zapasy	4 382 521	4 382 521
Pożyczki udzielone *	49 814 013	46 589 701
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	-	30 297
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie	78 440 755	81 537 835

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

32. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania związane z umowami leasingu oraz emisją instrumentów dłużnych zostały opisane w notach 15 i 31. 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.

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

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy przedstawia poniższa tabela:

Długoterminowe	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Wakacje czynszowe	381 903	381 903	362 948
Ubezpieczenia	3 594	4 493	4 493
Inne koszty opłacone z góry	0	0	0
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	385 498	386 396	367 441
Wakacje czynszowe	0	0	11 149
Subwencja	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	0	0	11 149

Krótkoterminowe	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Wakacje czynszowe	51 214	51 214	50 805
Ubezpieczenia	18 718	54 624	31 575
Inne koszty opłacone z góry	11 253	5 778	37 644
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	81 185	111 616	120 024
Rezerwy na inwestycje budowlane	157 553	157 553	157 553
Wakacje czynszowe	-	11 149	22 234
Rezerwy na świadczenia pracownicze	38 496	38 496	38 496
Rezerwy na sprawy sądowe	179 597	179 597	194 357

Przygotowanie i badanie sprawozdań	148 000	148 000	158 000
Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	27 780
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe i rezerwy razem	523 647	534 796	598 421

RMK i Rezerwy	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
<i>Aktywa</i>		
Saldo na początek okresu	498 012	527 565
Zwiększenia		0
Zmniejszenia	(31 330)	(40 100)
Wartość brutto na koniec okresu	466 682	487 465
<i>Pasywa</i>		
Saldo na początek okresu	534 796	627 160
Zwiększenia		0
Zmniejszenia	(11 149)	(17 590)
Wartość brutto na koniec okresu	523 647	609 570

34. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Transakcje z podmiotami powiązanymi 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:

- Circolo sp. z o.o. - powiązana przez członka Rady Nadzorczej Spółki Dominującej,
- Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A. - główny udziałowiec Tower Investments S.A.,
- Floryda 1 sp. z o.o. - udziałowiec Florydy 1 sp. z o.o. S.K.A.,
- Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk - jednoosobowa działalność Prezesa Zarządu,
- Eurostock Media sp. z o.o. – spółka powiązana przez Prezesa Zarządu i członka Rady Nadzorczej,
- Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o. – spółka powiązana kapitałowo i poprzez członka Zarządu spółki zależnej,
- Usługi doradcze Agata Wólkiewicz- Hanulak – jednoosobowa działalność członka Zarządu spółek zależnych.

Nierozliczone salda należności oraz zobowiązań zazwyczaj regulowane są w środkach pieniężnych.

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

Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Rady Nadzorczej, członków Komitetu Audytu, członków Zarządu Spółki Dominującej i spółek zależnych. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku:

	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Zarząd		
Wynagrodzenia	80 940	40 879
Premie	-	-
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności	72 000	39 000
Rada Nadzorcza		
Wynagrodzenia	70 033	34 705
inne wynagrodzenia, w tym z jednoosobowej działalności	-	15 000
Komitet Audytu		
Wynagrodzenia	52 924	26 036
Wynagrodzenia razem	275 897	155 620

Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku i w okresie porównywalnym Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych oraz nie zawarła transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Podmiot powiązany	Należności		Zobowiązania	
	Operacyjne	Pożyczki	Operacyjne	Pożyczki
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	542 400	1 480 446	-	-
Floryda 1 sp. z o.o.	2 392 887	-	65 720	-
Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk	147 849	-	44 280	-
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	709 754	388 300	1 125	-
Eurostock Media sp. z o.o.	421 615	453 420		
Circolo sp. z o.o.	61 136	-	-	-
SUMA	4 275 642	2 322 166	111 125	-
Odpisy aktualizujące	(4 162 888)	(2 277 734)	-	
SUMA	112 754	44 432	111 125	-
Podmiot powiązany	Przychody		Koszty, w tym aktywowane	
	Operacyjne	Odsetki	Operacyjne	Odsetki i finansowe
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A.	2 400	33 423	-	-
Floryda 1 sp. z o.o.	2 400		72 000	-
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	-	10 176	-	10 176
Usługi doradcze Agata Wólkiewicz	-	-	60 000	-
Circolo sp. z o.o.	2 400	-	-	-
Eurostock Media sp. z o.o.	-	11 009	-	-
Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk	-	-	72 000	-
SUMA	7 200	54 608	204 000	10 176

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

Duży wpływ na zaburzenia w sytuacji gospodarczej kraju oraz Europy ma konflikt zbrojny wywołany przez Federację Rosyjską na terenie Ukrainy. Sankcje gospodarcze i finansowe nałożone przez kraje Unii Europejskiej i Stany Zjednoczone oraz sankcje odwetowe ze strony Federacji Rosyjskiej spowodowały zaburzenia na rynku finansowym w kraju, na zmianach w dostępności niektórych dóbr i surowców, co skutkuje wyższymi cenami oraz zwiększonymi kosztami pozyskiwania środków finansowania.

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

W I półroczu 2023 roku, poza wydarzeniami opisanymi we wcześniejszych notach, nie wystąpiły nietypowe czynniki lub zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie.

W dniu 31 marca 2023 roku Spółka Dominująca poinformowała raportem bieżącym ESPI o podjęciu decyzji związanej z dalszym funkcjonowaniem spółki zależnej Deli2 S.A. prowadzącej platformę sprzedaży internetowej deli2.pl.

W związku z brakiem możliwości pozyskania środków na dalszy rozwój platformy sprzedaży internetowej deli2.pl, działalność operacyjna zostaje z dniem 31 marca 2023 roku zawieszona. Obecnie trwają prace nad zmianą technologii platformy oraz prowadzone są poszukiwania potencjalnego inwestora strategicznego w celu ponownego uruchomienia sprzedaży.

37. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH 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 Atlantis Exports sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o zapłatę 850.471,00 zł przed Sądem Okręgowym w Warszawie (sygn. akt XXVI GNc 940/23). Brak czynności sądu, oczekiwanie na nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.
- 3) Postępowanie z powództwa Tower Project sp. z o.o. przeciwko Andrzejowi Lipniackiemu, Elżbiecie Lipniackiej i Małgorzacie Lipniackiej o zawarcie umowy przyrzeczonej przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie (sygn. akt II C 929/23). Brak wyznaczonego terminu rozprawy.

- 4) Postępowanie z powództwa Awelino sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie przeciwko Tower Project sp. z o.o. przed Sądem Okręgowym w Warszawie (sygn. akt XVI GC 70/22) o zapłatę 242.872,70 zł. Sprawa aktualnie na etapie postępowania przed mediatorem, na skutek skierowania przez sąd.
- 5) 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.
- 6) Sprawa przed Sądem Okręgowym w Warszawie (sygn. akt: XX GC 1381/21) z powództwa WPW Invest sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przeciwko Tower Investments sp. z o.o. o zapłatę kwoty 200.000,00 zł. Na skutek cofnięcia pozwu postanowieniem z dnia 9 sierpnia 2023 roku sąd umorzył postępowanie.
- 7) Postępowanie z powództwa Przedsiębiorstwa Usług Specjalistycznych „Termatex” sp. z o.o. w Ostojowie przeciwko Tower Project sp. z o.o. S.K.A. (spółce przejętej przez Shopin 2 sp. z o.o. w wyniku połączenia przez przejęcie, co skutkuje przejściem obowiązków na spółkę przejmującą) o zapłatę 26.840,00 zł przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy (sygn. akt: VIII GC 3101/19) i następnie przed Sądem Okręgowym w Warszawie sygn. akt: XXIII Ga 160/23. Sprawa zakończona prawomocnie.
- 8) Sprawa roszczeń Tower Investments S.A. wobec The Tides Property Group S.A. sp. k. dotyczących zwrotu pozostałych w lokalu przy ul. Wioślarskiej ruchomości przetrzymywanych przez byłego wynajmującego, obecnie objęte zawiadomieniem o prawdopodobieństwie popełnienia na szkodę Tower Investments S.A. przestępstwa przywłaszczenia.
- 9) Postępowanie z powództwa Lidl spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa przeciwko Deli2 S.A. o zakazanie stosowania hasła w reklamie przed Sądem Okręgowym w Warszawie (sygn. akt XXII GW 312/21). Wyrokiem zaocznym z dnia 3 listopada 2022 r. Sąd Okręgowy nakazał pozwanemu zaniechania popełniania czynów nieuczciwej konkurencji polegających na rozpowszechnianiu przekazu o treści: „Jedziesz do Lidla? Szkoda zdrowia. #zostanwdomu#; i zasądził od pozwanego na rzecz Samorządu Województwa Mazowieckiego - Muzeum Wsi Mazowieckiej w Sierpcu z siedzibą w Sierpcu kwotę 10.000,00 zł z przeznaczeniem na remonty i konserwację obiektów muzealnych oraz zasądził na rzecz powoda koszty procesu. Od wyroku Deli 2 S.A. wniosła sprzeciw, brak wyznaczonego terminu rozprawy.
- 10) Postępowanie z powództwa Solar Media Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przeciwko Deli 2 S.A. przed Sądem Rejonowym dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie (sygn. akt XV GC 504/23) o zapłatę kwoty 30.688,50 zł. Zgodnie z ugodą sądową zawartą dnia 1 września 2023 roku Deli 2 zobowiązała się do zapłaty kwoty 15.000,00 zł w dwóch równych ratach, do dnia 15 listopada 2023 roku i do dnia 31 grudnia 2023 roku.
- 11) Roszczenia Deli 2 S.A. przeciwko Gessler Deli spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 106.370,78 zł z tytułu zwrotu kwoty odpowiadającej kaucji oraz z tytułu zapłaty III raty za zakupione ruchomości. Spółka wniosła pozew o zapłatę w dniu 18 września 2023 roku, brak wyznaczonego terminu rozprawy.

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

Metody wyceny wartości godziwej instrumentów finansowych są zgodne z MSSF 9 i w okresie 6 miesięcy kończących się 30 czerwca 2023 roku nie uległy zmianie.

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

Poza Programem Skupu Akcji Własnych oraz zabezpieczeniem obligacji na akcjach będących w posiadaniu spółki Floryda 1 sp. z o.o. s.k.a. nie ma innych umów, które mogą wpłynąć na zmianę w proporcjach akcji posiadanych przez akcjonariuszy.

40. ZMIANA W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW

W badanym okresie Grupa nie dokonała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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

W badanym okresie Spółka Dominująca dokonała, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, wykupu 4.973 obligacji serii A o łącznej wartości 4.973.000,00 PLN.

42. ZDARZENIA PO DNIU SPRAWOZDAWCZYM

W okresie od lipca 2023 do dnia zatwierdzenia sprawozdania nie wystąpiły istotne zdarzenia w sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej.

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

Nie wystąpiły inne okoliczności poza ujętymi i opisanymi w niniejszym skróconym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mogące mieć istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Grupy Kapitałowej.

DZIAŁ II

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

44. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z PRZELICZENIEM NA EURO

	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
	PLN	PLN	EUR	EUR
<i>Sprawozdanie z wyniku</i>				
Przychody ze sprzedaży	4 300 912	965 115	932 346	207 882
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	637 464	1 183 862	138 189	255 000
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	540 866	1 067 047	117 248	229 838
Zysk (strata) netto	540 866	332 357	117 248	71 589
Zysk na akcję (PLN)	0,35	0,21	0,08	0,05
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,35	0,21	0,08	0,05
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6130	4,6426
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 045 847)	3 575 763	(443 496)	770 207
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	597 386	252 240	129 501	54 332
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1 982 610	(4 035 730)	429 788	(869 282)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	534 150	(207 727)	115 792	(44 744)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6130	4,6426
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
<i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>				
Aktywa	89 641 637	91 018 646	20 142 830	19 407 375
Zobowiązania długoterminowe	14 645 427	11 700 985	3 290 885	2 494 933
Zobowiązania krótkoterminowe	30 217 747	35 080 064	6 790 047	7 479 917
Kapitał własny	44 778 463	44 237 596	10 061 898	9 432 524
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,4503	4,6899

45. INFORMACJE O SPÓŁCE

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

Zmiana formy prawnej została zarejestrowana w KRS w dniu 18 lutego 2016 roku.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000602813. Spółce został nadany symbol REGON 302560840.

Adres siedziby Spółki mieści się w Warszawie przy Placu Małachowskiego 2 (kod pocztowy 00-066).

46. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

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

47. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	4 300 912	965 115
Koszty sprzedanych produktów i usług	2 615 788	169 123
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 685 123	795 993
Koszt sprzedaży	-	-
Koszt ogólnego zarządu	1 395 042	2 078 882
Zysk (strata) ze sprzedaży	290 081	(1 282 889)
Pozostałe przychody operacyjne	572 426	3 096 400
Pozostałe koszty operacyjne	225 043	629 649
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	637 464	1 183 862
Przychody finansowe	1 382 122	1 424 758
Koszty finansowe	1 478 719	1 541 574

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

Zysk (strata) przed opodatkowaniem	540 866	1 067 047
Podatek dochodowy	-	734 690
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	540 866	332 357
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	540 866	332 357
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Zysk (Strata) Netto	540 866	332 357
Całkowite dochody	540 866	332 357

48. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Wartość firmy	-	-	-
Wartości niematerialne	29 973	18 760	25 964
Rzeczowe aktywa trwałe	568 165	1 068 937	1 957 259
Nieruchomości inwestycyjne	14 100 835	16 029 736	13 197 838
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 085 210	6 085 210	5 291 787
Inne długoterminowe aktywa finansowe	49 042 421	-	131 042
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych	8 598 550	8 608 550	8 778 550
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	797 269	797 269	1 894 838
Aktywa trwałe	79 222 423	33 164 017	31 277 277
Zapasy	2 472 815	2 017 306	317 155
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7 376 817	7 891 101	13 229 508
Aktywa z tytułu podatku bieżącego	1 097	1 097	1 097
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	48 466 344	51 089 971
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	568 486	34 336	929 313
Aktywa inne niż przeznaczone do sprzedaży	10 419 214	58 410 184	65 567 043
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Aktywa obrotowe	10 419 214	58 410 184	65 567 043
AKTYWA RAZEM	89 641 637	91 018 646	96 844 321

PASYWA	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	1 560 750	1 560 750	1 560 750
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30 071 724	30 071 724	30 071 724
Akcje własne	(269 706)	(269 706)	(269 706)
Pozostałe kapitały	12 874 828	16 783 285	14 826 001
Zyski zatrzymane w tym:	540 866	(3 908 457)	451 974
- zysk (strata) netto	540 866	(3 908 457)	(1 505 311)
Kapitał własny	44 778 463	44 237 596	46 640 743
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zobowiązania finansowe	3 758 500	525 054	928 492
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6 562 862	6 851 866	3 105 045
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 324 065	4 324 065	4 112 905
Zobowiązania długoterminowe	14 645 427	11 700 985	8 146 442
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	19 222 140	18 803 136	23 815 718
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	10 768 630	16 049 952	18 014 441
Rezerwy bieżące	226 976	226 976	226 976
Zobowiązania krótkoterminowe poza grupą zobowiązań zakwalifikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży	30 217 747	35 080 064	42 057 135
Zobowiązania zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	30 217 747	35 080 064	42 057 135
Zobowiązania razem	44 863 174	46 781 049	50 203 577
Pasywa razem	89 641 637	91 018 646	96 844 321

49. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	540 866	1 067 047
Korekty:		
Amortyzacja	298 394	469 587
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	235 694	(114 652)
Przychody i koszty odsetek	199 118	(465 956)
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	-	2 711
Wycena wartości godziwej nieruchomości i aktywów finansowych	-	73 875
Odpis aktualizujący (odwrócenie odpisu) z tytułu utraty wartości	-	-
Zmiana stanu zapasów	(455 508)	(23 200)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	339 498	(540 323)
Zmiana stanu należności pozostałych	(2 811 840)	(1 349 110)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	1 221 662	(150 851)
Zmiana stanu zobowiązań pozostałych	(1 015 835)	7 134 865
Zmiana stanu rezerw	-	-
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	(149 244)	-
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	114	-
Inne korekty	(448 767)	(2 498 229)
Korekty razem	(2 586 713)	2 538 716
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności	(2 045 847)	3 575 763
Podatek dochodowy	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 045 847)	3 575 763
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	1 062 234	243 902
Wpływ ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	132 400	-
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	(14 108)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	22 446
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-	-
Inwestycje w nieruchomości inwestycyjne oraz w wartości niematerialne i prawne	(597 248)	-
Splata odsetek	-	-
Pożyczki spłacone	-	-
Pożyczki udzielone	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	597 386	252 240
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Kredyty i pożyczki	-	(201 274)
Emisja dłużnych papierów wartościowych	2 850 000	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(2 307 546)

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

Wydatki z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-	(458 518)
Odsetki zapłacone	(867 390)	(1 068 392)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1 982 610	(4 035 730)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	534 150	(207 727)
Skutki zmian kursów wymiany	-	-
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	534 150	(207 727)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	34 336	1 137 040
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	568 486	929 313

50. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2023 roku	1 560 750	-269 706	30 071 724	16 783 286	-3 908 457	44 237 597
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	(3 908 457)	3 908 457	-
Pokrycie straty kapitałem rezerwowym	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	(3 908 457)	3 908 457	-
Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 roku	-	-	-	-	540 866	540 866
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	540 866	540 866
Saldo na dzień 30.06.2023 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	12 874 829	540 866	44 778 463

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2022 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	14 826 001	1 957 284	48 146 054
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	1 957 284	(1 957 284)	-
Pokrycie straty kapitałem rezerwowym	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	1 957 284	(1 957 284)	-
Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku	-	-	-	-	(3 908 457)	(3 908 457)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	(3 908 457)	(3 908 457)
Saldo na dzień 31.12.2022 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	16 783 286	(3 908 457)	44 237 597

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu wyrażone w złotych polskich, w zaokrągleniu do pełnego złotego, o ile nie podano inaczej)

	Kapitał Podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitały własne
Saldo na dzień 01.01.2022 roku	1 560 750	-269 706	30 071 724	14 826 001	1 957 284	48 146 054
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	-	-
Przyznana dywidenda	-	-	-	-	-	-
Pokrycie straty kapitałem rezerwowym	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
Zysk/ (Strata) netto za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 roku	-	-	-	-	(1 505 311)	(1 505 311)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	(1 505 311)	(1 505 311)
Saldo na dzień 30.06.2022 roku	1 560 750	(269 706)	30 071 724	14 826 001	451 974	46 640 743

51. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

51.1. ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH

Do sporządzenia niniejszego półrocznego skróconego sprawozdania finansowego, poza opisanymi poniżej, zastosowano zasady rachunkowości w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzeniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za 2022 rok.

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące od 2022 roku

Nie dokonywano zmian w zakresie standardów i interpretacji.

51.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Amortyzacja	298 394	469 587
Zużycie materiałów i energii	41 769	121 593
Usługi obce	457 232	814 627
Podatki i opłaty	25 274	26 070
Wynagrodzenia	385 133	525 806
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	80 466	110 041
Pozostałe koszty rodzajowe	106 774	180 281
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 615 788	0
Koszty według rodzaju razem	4 010 830	2 248 005

51.3. SEGMENTY OPERACYJNE

Szczegółowy opis dotyczący segmentów znajduje w nocie 7 niniejszego półrocznego sprawozdania finansowego.

51.4. PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ

	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
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	540 866	332 357
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,35	0,21
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,35	0,21
Działalność zaniechana	nie występuje	nie występuje
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	540 866	332 357
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,35	0,21
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,35	0,21

51.5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.06.2023 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	172 188	1 398 534	715 169	-	3 292 792
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(741 707)	(160 723)	(1 199 941)	(622 257)	-	(2 724 628)
Wartość bilansowa netto	265 195	11 465	198 593	92 912	-	568 165

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 31.12.2022 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	172 188	1 398 534	715 169	-	3 292 792
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(950 963)	(153 710)	(619 880)	(499 304)	-	(2 223 856)
Wartość bilansowa netto	55 939	18 478	778 654	215 865	-	1 068 937

	Budynki, budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne	Zaliczki na środki trwałe i środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.06.2022 roku						
Wartość bilansowa brutto	1 006 902	172 188	2 011 464	715 169	-	3 905 722
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(783 146)	(147 030)	(642 270)	(376 016)	-	(1 948 462)
Wartość bilansowa netto	223 756	25 157	1 369 194	339 153	-	1 957 260

Na pozycję budynki i budowle składają się aktywa powstałe w wyniku zastosowania standardu MSSF 16. W okresie 6 miesięcy 2023 roku Spółka dokonała zakupu i sprzedaży samochodów osobowych.

W okresie 6 miesięcy 2023 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku nie zostały dokonane odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych. Stan odpisów aktualizujących na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosi 0 PLN (na 31.12.2022 i 30.06.2022: 0 PLN).

51.6. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Wartość bilansowa na początek okresu	16 029 736	13 005 123	13 005 123
Zwiększenia	583 498	476 066	192 715
Zmniejszenia	(2 512 399)	-	-
Zmiana klasyfikacji aktywów	-	-	-
Wycena do wartości godziwej	-	2 548 548	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	14 100 835	16 029 736	13 197 838

Na pozycję nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2023 roku wchodzi:

- nieruchomość położona w Tychach,
- nieruchomość położona w Zaskoczynie zabudowana zakładem produkcyjnym,
- nieruchomość położona w Łodzi zabudowana parkiem handlowym,
- nieruchomość gruntowa położona w Manach, gmina Tarczyn,
- nieruchomość gruntowa położona w Hajnówce,
- nieruchomość gruntowa zlokalizowana w Pleszewie.

W okresie 6 miesięcy 2023 roku wartość nieruchomości uległa zmianie w wyniku poniesienia nowych nakładów operacyjnych oraz sprzedaży lokalu na ul. Książęcej.

51.7. ZAPASY

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Półprodukty i produkcja w toku	2 311 815	1 856 306	317 155
Towary	161 000	161 000	-
Wartość bilansowa zapasów razem	2 472 815	2 017 306	317 155

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku oraz w okresie porównywalnym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Na dzień 30 czerwca 2023 roku wartość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosiła 0 PLN (31.12.2022 i 30.06.2022: 0 PLN).

51.8. POŻYCZKI UDZIELONE

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej. Pożyczki stanowią zabezpieczenie spłaty obligacji w związku z tym ich termin spłaty przypada na 2024 rok. Spółka nie udzieliła pożyczek walutowych. Poniżej podsumowanie istotnych warunków udzielonych pożyczek.

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.06.2023 roku				
Deli2 S.A.	PLN	794 060	6,0%	2024
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	2 014	6,0%	2024
Tower Project Sp zo.o.	PLN	9 080 514	6,0%	2024
Tower Project Sp zo.o.	PLN	110 373	0,0%	2024
Tower Investments sp z o.o.	PLN	1 933 965	0,0%	2024
Tower Investments sp z o.o.	PLN	22 170 085	6%-12%	2024
Shopin 2 sp z o.o.	PLN	29 061	0,0%	2024
Tower Jasło sp z o.o.	PLN	206 090	6,0%	2024
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	8 272 963	zm. WIBOR3M+6,6	2024
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	46 236	0,0%	2024
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN		6,0%	2024
Shopin 2 sp z o.o.	PLN	6 230 426	zm. WIBOR3M+6,6	2024
Shopin 2 sp z o.o.	PLN	0	6,0%	2024
Prystora1 sp. z o.o.	PLN	14 597	6,0%	2024
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	206 210	zm. WIBOR3M+6,6	2024
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	0	6,0%	2024
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	802	0,0%	2024
Shopin 2 sp z o.o.	PLN	716 616	6,0%	2024
Akal sp. z o.o.	PLN	1 596	12,0%	2024

Razem		49 815 609		
Odpisy aktualizujące				
Deli2 S.A.	PLN	(773 233)		
Razem		49 042 376		

* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 31.12.2022 roku				
Deli2 S.A.	PLN	773 233	6,0%	2023
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	0	6,0%	2023
Tower Project Sp zo.o.	PLN	9 160 066	6,0%	2023
Tower Project Sp zo.o.	PLN	260 232	0,0%	2023
Tower Investments sp z o.o.	PLN	1 904 541	0,0%	2023
Tower Investments sp z o.o.	PLN	21 698 231	6%-12%	2023
Shopin 2 sp z o.o.	PLN	25 223	0,0%	2023
Tower Jasło sp z o.o.	PLN	201 249	6,0%	2023
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	7 178 203	zm WIBOR3M+6,6	2023
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	46 236	0,0%	2023
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	768 698	6,0%	2023
Shopin 2 sp z o.o.	PLN	6 074 470	zm WIBOR3M+6,6	2023
Shopin 2 sp z o.o.	PLN	0	6,0%	2023
Prystora1 sp. z o.o.	PLN	14 597	6,0%	2023
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	203 249	zm WIBOR3M+6,6	2023
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	0	6,0%	2023
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	802	0,0%	2023
Shopin 2 sp z o.o.	PLN	699 954	6,0%	2023
Shopin 2 sp z o.o.	PLN	3 838	0,0%	2023
Akał sp. z o.o.	PLN	1 060	12,0%	
Razem		49 013 883		
Odpisy aktualizujące				
Deli2 S.A.	PLN	(773 233)		
Razem		48 240 650		

* kapitał pożyczki został zapłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

	Waluta	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Stan na 30.06.2022 roku				
Deli2 S.A.	PLN	752 060	6,0%	2023
Deli2 S.A.	PLN	0	6,0%	2023
Gatid Investments sp. z o.o.	PLN	170 078	6,0%	2023

Tower Project Sp zo.o.	PLN	9 302 161	6,0%	2023
Tower Project Sp zo.o.	PLN	260 232	0,0%	2023
Tower Project Sp zo.o.	PLN	104 373	6,0%	2023
Tower Investments sp z o.o.	PLN	0	6,0%	2023
Tower Investments sp z o.o.	PLN	0	3,0%	2023
Tower Investments sp z o.o.	PLN	1 904 541	0,0%	2023
Tower Investments sp z o.o.	PLN	21 176 014	6,0%	2023
Tower Investments sp z o.o.	PLN	0	0,0%	2023
Shopin 2 sp z o.o.	PLN	25 223	0,0%	2023
Tower Jasło sp z o.o.	PLN	144 199	6,0%	2023
Tower Jasło sp z o.o.	PLN	52 129	6,0%	2023
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	7 662 718	zm WIBOR3M+6,6	2023
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	46 236	0,0%	2023
Tower Mehoffera sp z o.o.	PLN	1 732 821	6,0%	2023
Shopin 2 sp z o.o.	PLN	1 918 169	zm WIBOR3M+6,6	2023
Shopin 2 sp z o.o.	PLN	4 406 197	6,0%	2023
Prystora1 sp. z o.o.	PLN	160 060	6,0%	2023
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	137 235	zm WIBOR3M+6,6	2023
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	59 707	6,0%	2023
Tower Świebodzice sp zo.o.	PLN	802	0,0%	2023
Shopin 2 sp z o.o.	PLN	684 035	6,0%	2023
Shopin 2 sp z o.o.	PLN	3 838	0,0%	2023
AKAL	PLN	21 000		
Razem		50 723 828		

*- kapitał pożyczki został spłacony, do zapłaty pozostały naliczone odsetki

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

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
<i>Wartość brutto</i>			
Saldo na początek okresu	49 013 883	54 938 232	54 938 232
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	3 685	21 000	1 347 596
Spłata		(1 000 000)	(5 562 000)
Kompensaty	(465 000)	(7 635 050)	-
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	1 263 042	2 689 701	-
Wartość brutto na koniec okresu	49 815 609	49 013 883	50 723 828
<i>Strata kredytowa</i>			
Saldo na początek okresu	(773 233)	-	-
odpisy okresu		(773 233)	-
Strata kredytowa na koniec okresu	(773 233)	(773 233)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	49 042 376	48 240 650	50 723 828

51.9. KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

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

	Zobowiązania długoterminowe		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Pożyczki	-	-	-
Inne instrumenty dłużne	2 949 104	-	-
Inne zobowiązania finansowe	58 103	-	-
Zobowiązania finansowe razem	3 007 206	-	-

	Zobowiązania krótkoterminowe		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Pożyczki	5 878 234	5 683 058	9 155 497
Inne instrumenty dłużne	4 877 749	9 883 093	8 304 851
Inne zobowiązania finansowe	-	81 341	69 721
Zobowiązania finansowe razem	10 755 984	15 647 492	17 530 069

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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

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

Stan na 30.06.2023 roku	Pożyczka	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta	PLN	PLN	PLN	
Oprocentowanie	11,37%	16,40%	0%	
Termin wymagalności	2024	2023-2024	2023-2024	
Wartość bilansowa w PLN	5 878 234	7 826 853	58 101	13 763 188
Zobowiązanie krótkoterminowe	5 878 234	4 877 749	-	10 755 984
Zobowiązanie długoterminowe	-	2 949 104	58 101	3 007 206

Stan na 31.12.2022 roku	Pożyczka	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta	PLN	PLN	PLN	
Oprocentowanie	12%-16%	16,52%	0%	
Termin wymagalności	2023	2023	2022-2023	
Wartość bilansowa w PLN	5 683 058	9 883 093	81 341	15 647 492
Zobowiązanie krótkoterminowe	5 683 058	9 883 093	81 341	15 647 492
Zobowiązanie długoterminowe	-	-	-	-

Stan na 30.06.2022 roku	Pożyczka	Obligacje	Subwencja	Razem
Waluta	PLN	PLN	PLN	
Oprocentowanie	11,37%	14,27%	0%	
Termin wymagalności	2022	2022-2023	2022-2023	
Wartość bilansowa w PLN	9 155 497	8 304 851	69 721	17 530 069
Zobowiązanie krótkoterminowe	9 155 497	8 304 851	69 721	17 530 069
Zobowiązanie długoterminowe	-	-	-	-

W okresie pierwszych 6 miesięcy 2023 roku Spółka dokonała wykupu 4.973 obligacji o łącznej wartości 4.973.000,00 PLN.

Papiery dłużne

W dniu 27 kwietnia 2023 roku Zarząd Spółki Dominującej podjął uchwałę o emisji obligacji serii C. Obligacje zostały objęte przez jednego Obligatariusza w ramach subskrypcji prywatnej. Parametry obligacje serii C są następujące:

- Nazwa obligacji: Obligacje serii C emitowane przez Tower Investments S.A. w Warszawie
- Seria obligacji: Obligacje Serii C
- Rodzaj obligacji: Obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu
- Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 PLN
- Cena emisyjna jednej obligacji: 950 PLN
- Wielkość emisji: 3.000 Obligacji
- Dzień Wykupu: 31.12.2024
- Oprocentowanie: WIBOR 3M + marża

Spółka Dominująca posiada również wyemitowane obligacje serii A. W pierwszych 6 miesiącach 2023 roku Spółka dokonała wykupu 4.973 obligacji, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji.

Na dzień 30 czerwca 2023 pozostaje do wykupu 5.527 obligacji serii A oraz 3.000 obligacji serii C.

51.10. ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ

Opis zabezpieczeń spłaty zobowiązań został przedstawiony w nocie 31 niniejszego półrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

51.11. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe związane z umowami zostały opisane w notach 15 i 32.

51.12. AKTYWA FINANSOWE

51.12.1. Posiadane udziały i akcje

Udziały i akcje	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Tower Project sp. z o.o.	35 000	35 000	35 000
Tower Investments sp. z o.o.	500 000	500 000	500 000
Shopin 2 sp. z o.o. (dawniej Tower Project sp. z o.o. s.k.a.)	-	-	3 450 000
Shopin 2 sp. z o.o. (dawniej Property Tower Investments sp. z o.o. s.k.a.)	-	-	600 000
Tower Jasło sp. z o.o.	5 000	5 000	5 000
Tower Mehoffera sp. z o.o.	4 003 500	4 003 500	4 003 500
Shopin 2 sp. z o.o.	4 055 000	4 055 000	5 000
Deli2 S.A.	170 000	170 000	170 000
Akal sp. z o.o.	-	5 000	5 000
Prystora1 sp. z o.o.	50	50	50
Tower Świebodzice sp. z o.o.	-	5 000	5 000
Aktywa finansowe	8 768 550	8 778 550	8 778 550

51.12.2. Inne aktywa finansowe

W ramach innych aktywów finansowych Spółka prezentuje następujące inwestycje:

	Aktywa długoterminowe		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Akcje spółek notowanych	0	0	0
Aktywa z tytułu subleasingu	105 152	105 152	131 042
Aktywa finansowe	105 152	105 152	131 042
Odpisy	(105 152)	(105 152)	-
Aktywa finansowe netto	-	-	-

	Aktywa krótkoterminowe		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Akcje spółek notowanych		225 694	343 022
Aktywa z tytułu subleasingu		35 044	23 120
Aktywa finansowe	-	260 738	366 143
Odpisy	-	(35 044)	-
Aktywa finansowe netto	-	225 694	-

Pozostałe aktywa finansowe stanowią akcje spółek notowanych oraz należności z tytułu subleasingu pojazdów specjalistycznych. Dla akcji notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie wartość bilansowa równa jest wartości godziwej opartej na notowaniach. Aktywa z tytułu leasingu wyceniane są zdyskontowaną stopą procentową.

51.13. INSTRUMENTY FINANSOWE

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. Spółka nie posiada i w okresie porównawczym nie posiadała instrumentów finansowych zabezpieczających i aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

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

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 30 czerwca 2023 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	185 210	-	5 900 000	6 085 210
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	8 598 550	8 598 550
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	7 316 048	-	34 286	7 350 334
Pożyczki	49 042 421	-	-	49 042 421
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	568 486	-	-	568 486

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31 grudnia 2022 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	185 210	-	5 900 000	6 085 210
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	8 608 550	8 608 550
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	7 735 083	-	115 271	7 850 354
Pożyczki	48 240 650	-	-	48 240 650
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	225 694	-	225 694
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-	34 336

Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9	AFZK	AFWGWF	Poza MSSF9	Razem
Stan na 30 czerwca 2022 roku				
<i>Aktywa trwałe</i>				
Należności i pożyczki	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
<i>Aktywa obrotowe</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	(5 315)	-	-	(5 315)
Pożyczki	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	929 313	-	-	929 313

Zobowiązania finansowe

W odniesieniu do zobowiązań standard przewiduje dwie możliwe kategorie:

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

Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	ZFZK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 30 czerwca 2023 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	-	3 394 934	3 843 089	7 238 023
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	-	-	-	-
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe	-	2 949 104	809 397	3 758 500
Inne długoterminowe zobowiązania	-	11 892		11 892
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	15 390 960	5 191 166	20 582 126
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	7 880 945		7 880 945
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	12 646	12 646
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	-	-	-	-

Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	ZFZK	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 31 grudnia 2022 roku				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	-	-	525 054	525 054
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	-

Inne długoterminowe zobowiązania	-	3 008 776	3 843 089	6 851 866
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	12 490 669	5 470 317	17 960 987
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	15 566 151	-	15 566 151
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	81 341	-	81 341
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	-	-	402 460	402 460
Kategorie instrumentów finansowych według MSSF9	ZFWGWF	-	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 30 czerwca 2022 roku				
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-
Leasing i prawa do użytkowania aktywów	-	-	-	-
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe	-	928 492		928 492
Inne długoterminowe zobowiązania	-	300 896	2 100 000	2 400 896
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	22 457 444	6 806 281	29 263 725
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	11 804 851	-	11 804 851
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	601 349	-	601 349

51.14. AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY

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

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(3 526 796)	(1 914 435)	(1 914 435)
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>			
Wynik (+/-)	-	(1 612 361)	(303 632)
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(3 526 796)	(3 526 796)	(2 218 067)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	797 269	797 269	1 894 838
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 324 065	4 324 065	4 112 905

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 30.06.2023 roku			
Aktywa:			

Należności z tytułu dostaw i usług	388 368	-	388 368
Wycena notowanych akcji do wartości godziwej	79 372	-	79 372
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	94 703	-	94 703
<i>Pasywa:</i>			
<i>Leasing</i>	343	-	343
Odsetki od pożyczek i obligacji	163 020	-	163 020
Na stratę podatkową		-	
Pozostałe rezerwy	71 464	-	71 464
Razem	797 269	-	797 269

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 30.06.2023 roku			
<i>Aktywa:</i>			
Aktywa trwałe w leasingu		-	
Odsetki od pożyczek udzielonych	2 583 619	-	2 583 619
Wycena nieruchomości	1 740 446	-	1 740 446
Rozliczenie przyznanej subwencji	0	-	0
Razem	4 324 065	-	4 324 065

51.15. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

W nocy 33 przedstawione zostały koszty wynagrodzeń dla członków Zarządu, Komitetu Audytu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej i spółek zależnych wraz transakcjami zawartymi ze spółkami stanowiącymi jednoosobową działalność wyżej wymienionych członków.

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

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

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

	Należności	Zobowiązania
Tower Investments sp. z o.o.	298 505	5 034 500
Tower Jasło sp. z o.o.	50 494	2 707 880
Akał sp. z o.o.	13 484	
Shopin 2 sp. z o.o.	6 015 833	9503589,43
Tower Project sp. z o.o.		2 412 392

Tower Świebodzice sp. z o.o.	2 515	9550
Gatid Investments sp. z o.o.	818 442	1 950 100
Floryda 1 sp. z o.o.	251 530	65 720
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A	49 995	
Investments Consulting Bartosz Kazimierzczuk	24 849	
Circolo sp. z o.o.	61 136	
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	14 931	
Prystora1 sp. z o.o.	1 426 067	2 268 686
Deli2 S.A.	691 080	1 311
Manufaktura Gessler S.A.	9 210	
Mirosław Kuś		
Tower Mehoffera sp. z o.o.	3 645 179	
Stan na 30 czerwca 2023 roku	13 373 250	23 953 728
Odpisy aktualizujące	(997 833)	-
Manufaktura Dobrego Smaku sp. z o.o.	(14 931)	-
Stan netto na 30 czerwca 2023 roku	12 360 486	23 953 728

	Pożyczki udzielone	Subleasing	Pożyczki otrzymane
Tower Investments sp. z o.o.	24 104 050	-	-
Deli2 S.A.	794 060	140 196	
Tower Jasło sp. z o.o.	206 090		
Gatid Investments sp. z o.o.	2 014		564 932
Tower Świebodzice sp. z o.o.	802		
Tower Project sp. z o.o.	9 190 886		
Shopin 2 sp. z o.o.	6 419 740		
Prystora1 sp. z o.o.	14 597		
AKAL	1 641		
Mirosław Kuś	-		3 003 195
Tower Mehoffera sp. z o.o.	8 319 200		2 310 107
Stan na 30 czerwca 2023 roku	49 053 081	140 196	5 878 234

	Przychody ogółem	Odsetki	Koszty, w tym aktywowane	Koszty odsetek od pożyczek
Tower Investments sp. z o.o.	40 107	494 278	-	-
Tower Jasło sp. z o.o.	4 440	4 841	-	-
Tower Świebodzice sp. z o.o.	2 040	2 961	-	-
Tower Project sp. z o.o.	153 257	235 588	249 514	-
Shopin 2 Sp. z o.o.	1 758 712	172 618	800 000	-
Mehoffera sp. z o.o.	16 986	324 879	-	99 381
Gatid Investments sp. z o.o.	9 942	2 014	-	29 753
Deli2 S.A.	14 296	20 827	1066	-

Manufaktura Gessler S.A.	-	-	-	-
Floryda 1 sp. z o.o.	2 640	-	72 000	-
Floryda 1 sp. z o.o. S.K.A	3 000	-	-	-
Circolo sp. z o.o.	2 640	-	-	-
Prystora 1 sp. z o.o.	4 200	-	-	-
Akał sp. z o.o.	2000	580	-	-
Suma za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 roku	2 014 260	1 258 587	1 122 580	129 134

51.16. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Istotne wydarzenia po dniu sprawozdawczym nie nastąpiły.

DZIAŁ III

52. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejszy raport półroczny został podpisany i zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Tower Investments S.A. w dniu 27 września 2023 roku.

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

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

Prezes Zarządu – Bartosz Kazimierczuk

54. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO PRZEGLĄDU RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zarząd Tower Investments S.A. oświadcza, że Instytut Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy – Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (04-367) przy ulicy Kaleńska 8 - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR, pod numerem ewidencyjnym 2558, dokonujący przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz, że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego

sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi. Zarząd oświadcza, że przestrzegane są obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz z obowiązkowymi okresami karencji oraz że Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Prezes Zarządu – Bartosz Kazimierzczuk