



**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA I KWARTAŁ 2023 ROKU**

**ZE SKRÓCONYM SKONSOLIDOWANYM
SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM
GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
Z KWARTALNĄ INFORMACJĄ FINANSOWĄ
TRITON DEVELOPMENT S.A.**

**SPORZĄDZONY WEDŁUG
MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI**

Warszawa, 30 maja 2023 r.

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2023 roku obejmuje:

I. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe:

- A. skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Triton Development,
- B. kwartalną informację finansową Triton Development S.A.,
- C. informację dodatkową,

II. Informacje przedstawione zgodnie z § 66 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz kwartalna informacja finansowa zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości; w szczególności według wytycznych MSR 34 oraz Rozporządzeniem Ministra Finansów „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim” („Rozporządzenie Ministra Finansów”) z 29 marca 2018 roku. Raport kwartalny za pierwszy kwartał 2023 roku zawiera informację finansową Triton Development S.A. jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej. Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych.

I. Kwartałne skrócone sprawozdanie finansowe

A. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Triton Development:

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31.03.2023	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2022	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31.03.2022
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	3 921	31 191	4 221
Koszt własny sprzedaży	2 740	21 588	3 062
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3	966	-
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	1 178	8 637	1 159
Koszty administracyjne i sprzedaży	2 078	8 184	2 007
Pozostałe przychody operacyjne	129	303	145
Pozostałe koszty operacyjne	110	401	136
Przychody finansowe netto	2	3	-
Koszty finansowe netto	24	116	34
Wynik na różnicach kursowych	-	-	-
Wynik brutto	(903)	242	(873)
Podatek dochodowy	23	313	17
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(926)	(71)	(890)
Działalność zaniechana			
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-
Wynik netto za okres	(926)	(71)	(890)
Inne całkowite dochody:			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(926)	(71)	(890)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję			
- podstawowy z zysku za okres	(0,15)	(0,01)	(0,14)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	(0,15)	(0,01)	(0,14)
- rozwodniony/scalony z zysku za okres	(0,15)	(0,01)	(0,14)
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej	(0,15)	(0,01)	(0,14)

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Na dzień 31.03.2023	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 31.03.2022
Aktywa trwałe (długoterminowe)	20 898	22 276	21 361
Wartość firmy	-	-	-
Wartości niematerialne	24	25	31
Rzeczowe aktywa trwałe	3 518	4 304	2 231
Nieruchomości inwestycyjne	13 640	13 943	14 279
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	-	-	-
Należności długoterminowe	1 436	1 436	1 436
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	334	285	269
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	1 740	2 077	2 909
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	78 629	78 430	87 846
Zapasy	62 824	63 987	71 408
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8 941	6 960	4 850
Należności z tytułu podatku dochodowego	66	6	2
Inne aktywa finansowe	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 482	7 403	11 343
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	316	74	243
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	99 527	100 706	109 207
PASYWA			
Kapitał własny	84 002	85 178	84 358
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	59 605	59 605	55 054
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934
Akcje własne	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(2 995)	(1 819)	1 912
Zobowiązania długoterminowe	3 406	4 016	4 848
Kredyty i pożyczki	-	-	14
Inne zobowiązania finansowe	1 935	1 839	3 022
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	445	392	388
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 026	1 785	1 424
Zobowiązania krótkoterminowe	12 119	11 512	20 001
Kredyty i pożyczki	14	25	43
Inne zobowiązania finansowe	629	934	808
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	1 454	3 772	1 999
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	3	4	5
Rezerwa na świadczenia pracownicze	348	348	256
Pozostałe rezerwy	169	194	113
Rozliczenia międzyokresowe	9 502	6 235	16 777
Stan zobowiązań ogółem	15 525	15 528	24 849
SUMA PASYWÓW	99 527	100 706	109 207
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,20	13,38	13,25
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,20	13,38	13,25

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres 3 miesiący zakończony dnia 31.03.2023	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2022	Okres 3 miesiący zakończony dnia 31.03.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto	(926)	(71)	(890)
Korekty o pozycje:	3 013	(8 246)	1 575
Amortyzacja	418	1 701	429
Przychody i koszty z tytułu odsetek	19	128	29
Wynik na działalności inwestycyjnej	(3)	(791)	(28)
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	2 245	(8 706)	1 145
Inne korekty - rozpoznanie zobow. zgodnie z MSSF 16		(165)	-
Inne korekty	334	(413)	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	2 087	(8 317)	685
Zmiana stanu zapasów	1 163	8 329	908
Zmiana stanu należności	(2 041)	(4 088)	(1 975)
Zmiana stanu zobowiązań	(2 620)	1 577	(359)
Podatek dochodowy	(1)	-	1
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 412)	(2 499)	(740)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy:	1 033	1 272	28
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	1 033	28	28
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	1 244	-
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	-	-
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	-	-
Wydatki:	(120)	(2 212)	(8)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(120)	(2 208)	(8)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(4)	-
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-
Udzielone pożyczki	-	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	913	(940)	20
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy:	-	1 782	1 782
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	1 782	1 782
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-	-
Wydatki:	(422)	(3 362)	(2 141)
Spłata pożyczek i kredytów	(11)	(1 825)	(1 793)
Spłata innych źródeł finansowania	(72)	(176)	(31)
Spłata innych źródeł finansowania (leasing zg. z MSSF 16)	(339)	(1 361)	(317)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	-	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(422)	(1 580)	(359)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	(921)	(5 019)	(1 079)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(921)	(5 019)	(1 079)
Środki pieniężne na początek okresu	7 403	12 422	12 422
Środki pieniężne na koniec okresu	6 482	7 403	11 343

**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN
W KAPITALE WŁASNYM**

za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2023 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2023 r.	25 458	59 605	1 934	-	(1 819)	85 178
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r.	-	-	-	-	(1 174)	(1 174)
Rozliczenie wyniku z 2022 roku	-	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2023 r.	25 458	59 605	1 934	-	(2 995)	84 002

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2022 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	25 458	55 054	1 934	-	2 804	85 250
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2022 r.	-	-	-	-	(71)	(71)
Rozliczenie wyniku z 2021 roku	-	4 551	-	-	(4 551)	-
Na dzień 31 grudnia 2022 r.	25 458	59 605	1 934	-	(1 819)	85 178

za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2022 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	25 458	55 054	1 934	-	2 804	85 250
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r.	-	-	-	-	(890)	(890)
Rozliczenie wyniku z 2021 roku	-	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2022 r.	25 458	55 054	1 934	-	1 912	84 358

B. Kwartalna informacja finansowa Triton Development S.A.

SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW EMITENTA

	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31.03.2023	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2022	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31.03.2022
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	288	7 888	249
Koszt własny sprzedaży	-	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	8	4 233	-
Wynik brutto ze sprzedaży	280	3 655	249
Koszty administracyjne i sprzedaży	985	4 447	985
Pozostałe przychody operacyjne	132	341	114
Pozostałe koszty operacyjne	63	543	76
Przychody finansowe netto	35	4 518	42
Koszty finansowe netto	8	31	8
Wynik brutto	(609)	3 493	(664)
Podatek dochodowy	15	(7)	12
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(624)	3 500	(676)
Działalność zaniechana			
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-
Wynik netto za okres	(624)	3 500	(676)
Inne całkowite dochody:			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(624)	3 500	(676)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję			
- podstawowy z zysku za okres	(0,10)	0,55	(0,11)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	(0,10)	0,55	(0,11)
- rozwodniony/scalony z zysku za okres	(0,10)	0,55	(0,11)
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej	(0,10)	0,55	(0,11)

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów pozostałe przychody finansowe wykazywane są wynikowo.

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA

AKTYWA	Na dzień 31.03.2023	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 31.03.2022
Aktywa trwałe (długoterminowe)	78 478	78 300	73 266
Wartości niematerialne	23	24	30
Rzeczowe aktywa trwałe	402	265	203
Nieruchomości inwestycyjne	3 575	3 585	3 547
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	73 920	73 846	68 778
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	112	86	70
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	240	288	432
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	9 577	10 324	14 126
Zapasy	8 555	8 296	12 748
Należności handlowe oraz pozostałe należności	743	567	640
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	178	1 408	655
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	101	53	83
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	88 055	88 624	87 392
PASYWA			
Kapitał własny	86 453	87 077	82 901
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	56 185	56 185	54 275
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	2 876	3 500	1 234
Zobowiązania długoterminowe	722	574	725
Kredyty i pożyczki	-	-	14
Inne zobowiązania finansowe	648	541	675
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	69	28	31
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	5	5	5
Zobowiązania krótkoterminowe	880	973	3 766
Kredyty i pożyczki	14	25	43
Inne zobowiązania finansowe	160	154	264
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	369	471	303
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	215	215	136
Pozostałe rezerwy	122	108	78
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	2 942
Stan zobowiązań ogółem	1 602	1 547	4 491
SUMA PASYWÓW	88 055	88 624	87 392
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,58	13,68	13,03
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,58	13,68	13,03

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH EMITENTA

	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31.03.2023	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2022	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31.03.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto	(624)	3 500	(676)
Korekty o pozycje:	61	(6 715)	375
Amortyzacja	80	552	82
Przychody i koszty z tytułu odsetek	(31)	(287)	(34)
Wynik na działalności inwestycyjnej	-	(28)	(28)
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	(19)	(2 466)	355
Inne korekty	31	(4 486)	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(563)	(3 215)	(301)
Zmiana stanu zapasów	(259)	4 450	(2)
Zmiana stanu należności	(176)	(14)	(88)
Zmiana stanu zobowiązań	(68)	221	149
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 066)	1 442	(242)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy:	-	8 740	28
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	28	28
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	8 400	-
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	312	-
Wydatki:	(40)	(13 336)	(4 000)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	(28)	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(4)	-
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-
Udzielone pożyczki i dopłaty	(40)	(13 304)	(4 000)
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(40)	(4 596)	(3 972)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy:	-	4 851	4 852
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	-	-
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	4 851	4 852
Wydatki:	(123)	(390)	(84)
Spłata pożyczek i kredytów	(11)	(43)	(11)
Spłata innych źródeł finansowania	(110)	(337)	(71)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(2)	(10)	(2)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(123)	4 461	4 768
Środki pieniężne netto z działalności, razem	(1 230)	1 307	554
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 230)	1 307	554
Środki pieniężne na początek okresu	1 408	101	101
Środki pieniężne na koniec okresu	178	1 408	655

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM EMITENTA

za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2023 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2023 r.	25 458	56 185	1 934	3 500	87 077
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023r.	-	-	-	(624)	(624)
Rozliczenie wyniku z 2022 roku	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2023 r.	25 458	56 185	1 934	2 876	86 453

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2022 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	25 458	54 275	1 934	1 910	83 577
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r.	-	-	-	3 500	3 500
Rozliczenie wyniku z 2021 roku	-	1 910	-	(1 910)	-
Na dzień 31 grudnia 2022 r.	25 458	56 185	1 934	3 500	87 077

za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2022 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	25 458	54 275	1 934	1 910	83 577
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022r.	-	-	-	(676)	(676)
Rozliczenie wyniku z 2021 roku	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2022 r.	25 458	54 275	1 934	1 234	82 901

Informacja dodatkowa stanowiąca część kwartalnej informacji finansowej Triton Development S.A. uwzględniająca zakres określony w art. 62.1 Rozporządzenia Ministra Finansów znajduje się w części C.I.1 skonsolidowanego raportu kwartalnego.

C.

**INFORMACJA DODATKOWA
DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
ORAZ DO KWARTALNEJ INFORMACJI FINANSOWEJ TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA I KWARTAŁ 2023 ROKU**

Niniejsza informacja:

- stanowi część skonsolidowanego raportu kwartalnego za I kwartał 2023 roku;
- sporządzona jest zgodnie z § 66 ust. 5 oraz ust. 6 z uwzględnieniem wymogów § 66 ust. 10 i 11 oraz § 62 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim” („**Rozporządzenie Ministra Finansów**”) z 29 marca 2018 roku;
- obejmuje informacje Zarządu na temat działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej w okresie objętym skonsolidowanym raportem kwartalnym oraz zasad sporządzenia okresowego sprawozdania finansowego;
- obejmuje zdarzenia gospodarcze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe, przedstawione w załączonym kwartalnym skróconym sprawozdaniu finansowym. Zostało ono opracowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

I. Informacja dodatkowa

**Wprowadzenie do kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej i do informacji finansowej Spółki Triton Development S.A.
za okres: od 01 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku.**

Informacje o jednostce dominującej

1. Podmiot dominujący Grupy Kapitałowej Triton Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 194 jest spółką zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000023078. Spółka posiada numery: REGON: 012658003 oraz NIP: 522 000 07 14. Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta od 2007 roku jest doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania – EKD 7414A. W 2023 roku przedmiot działalności nie uległ zmianie.

2. Działalność Emitenta i spółek grupy obejmuje cały teren Polski. Czas trwania spółek grupy jest nieograniczony.
3. Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską i obejmuje okres od 01.01.2023 r. do 31.03.2023 r. Porównywalne dane finansowe prezentowane są za okres od 01.01.2022 roku do 31.03.2022 roku.
4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne jednostek zależnych, sporządzających samodzielne sprawozdania. Sprawozdania jednostkowe spółek Grupy nie zawierają danych łącznych.
5. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Emitenta i spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przy uwzględnieniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
6. W prezentowanym okresie nie nastąpiło połączenie spółek.
7. Przyjęte zasady rachunkowości oraz zgodność skonsolidowanego sprawozdania finansowego z MSSF zostały szczegółowo opisane w sprawozdaniu Emitenta za 2022 rok.
Zasady ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego nie uległy zmianie w stosunku do prezentowanych poprzednio. W szczególności nie zmieniono sposobu ustalania wartości instrumentów finansowych, wycenianych w wartości godziwej. Nie dokonano również zmian klasyfikacji aktywów finansowych ze względu na zmianę celu lub wykorzystania tych aktywów.
8. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania leasingowe

W ramach swojej działalności Spółka ma podpisane umowy najmu, które zgodnie z MSSF 16 spełniły warunki zakwalifikowania ich jako leasing. Zgodnie z MSSF 16 w przypadku umów leasingu leasingobiorca ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązanie odzwierciedlające przyszłe płatności leasingowe „zobowiązania z tytułu leasingu” i składnik aktywów z tytułu „prawa do użytkowania aktywa”. W sprawozdaniu z całkowitych dochodów leasingobiorca będzie wykazywał koszty odsetkowe od zobowiązania z tytułu leasingu i amortyzację składnika aktywów z tytułu „prawa do użytkowania”.

W dacie rozpoczęcia leasingobiorca wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania według kosztu.

Koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje:

- a. kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu zgodnie z MSSF 16 par. 26,
- b. wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe,
- c. wszelkie początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez leasingobiorcę oraz
- d. szacunek kosztów, które mają zostać poniesione przez leasingobiorcę w związku z demontażem i usunięciem bazowego składnika aktywów, przeprowadzeniem renowacji miejsca, w którym się znajdował, lub przeprowadzeniem renowacji bazowego składnika aktywów do stanu wymaganego przez warunki leasingu, chyba że te koszty są ponoszone w celu wytworzenia zapasów. Leasingobiorca przyjmuje na siebie obowiązek pokrycia tych kosztów w dacie rozpoczęcia albo w wyniku używania bazowego składnika aktywów przez dany okres.

Po dacie rozpoczęcia leasingobiorca wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania według kosztu pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartości oraz skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu.

Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania jest naliczana metodą liniową. Jeżeli w ramach leasingu przeniesione zostanie prawo własności do bazowego składnika aktywów na rzecz leasingobiorcy pod koniec okresu leasingu lub jeżeli koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania uwzględnia to, że leasingobiorca skorzysta z opcji kupna, leasingobiorca dokonuje amortyzacji składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania, począwszy od daty rozpoczęcia aż do końca okresu użytkowania bazowego składnika aktywów. W przeciwnym razie leasingobiorca dokonuje amortyzacji składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania od daty rozpoczęcia leasingu aż do końca okresu użytkowania tego składnika lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza.

Opierając się o dane historyczne, zapisy w umowach i ocenę zarządu co do przyszłości wykorzystania wskazanych umów, Spółka określiła szacowany okres trwania leasingu dla poszczególnych typów umów jak poniżej:

- Umowy najmu powierzchni biurowej – okres przydatności ekonomicznej 3 lata,
- Umowy najmu innych lokali – okres przydatności ekonomicznej 3 lata.

Spółka dokonuje szczegółowej analizy okresu trwania swoich umów, w szczególności pod kątem opcji przedłużenia, jakie przysługują jej w wybranych kontraktach. Przyjęty okres wynika z racjonalności biznesowej, jaka może być zastosowana do przyjętej analizy. W przypadku gdy Zarząd zdecyduje o przedłużeniu takiej umowy najmu, okres jej trwania przyjęty do wyceny jest przedłużony o aktywowany okres opcji przedłużenia wynikający z umowy.

W dacie rozpoczęcia leasingobiorca wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. W przeciwnym razie leasingobiorca stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy. W Grupie do wyliczenia krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy przyjęto oprocentowanie umowy kredytowej podpisanej przez jedną ze spółek zależnych w maju 2021 roku, tj. WIBOR 3M+2,80 p.p. marża banku.

Po dacie rozpoczęcia leasingobiorca wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu poprzez:

- a. zwiększenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu,
- b. zmniejszenie wartości bilansowej w celu uwzględnienia zapłaconych opłat leasingowych oraz
- c. zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych.

Szacunki oraz podstawowe przyczyny niepewności szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga dokonania szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Przyjęte szacunki i założenia odzwierciedlają najlepszą wiedzę Zarządu, tym niemniej rzeczywiste wielkości mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki te dotyczą przede wszystkim przyjętych okresów amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, kwot odpisów aktualizujących oraz rezerw.

W spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. oraz Triton Winnica sp. z o.o. produkty gotowe - mieszkania i lokale użytkowe na dzień bilansowy są wyceniane w cenie sprzedaży netto. Na koniec prezentowanego okresu do wykorzystania pozostał odpis w kwocie 21 tys. złotych utworzony w poprzednich okresach.

Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych, w walucie polskiej, która jest walutą funkcjonalną dla spółek Grupy.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów zostało sporządzone w wersji kalkulacyjnej. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone zostało metodą pośrednią.

Konsolidacji dokonano metodą pełną poprzez zsumowanie poszczególnych pozycji aktywów i pasywów, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych wszystkich spółek Grupy Kapitałowej i wyłączenie wzajemnych transakcji w taki sposób, jakby Grupa stanowiła pojedynczą jednostkę gospodarczą.

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
I SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2023 ROKU,
OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 1 STYCZNIA 2023 ROKU DO 31 MARCA 2023 ROKU.**

1.

1) Dane o strukturze kapitału zakładowego Emitenta na dzień 31 marca 2023 roku:

Kapitał akcyjny Emitenta na dzień 31.03.2023 roku wynosi 25.458.092,00 zł i dzieli się na:

750.000 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 4 zł/akcja,

375.000 akcji imiennych serii B o wartości nominalnej 4 zł/akcja,

5.239.523 akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 4 zł/akcja.

Każda akcja serii A posiada prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 11,78% kapitału zakładowego, z których wynika 3.750.000 głosów, co stanowi 34,52% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Każda akcja serii B posiada prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 5,89% kapitału zakładowego Spółki, z których wynika 1.875.000 głosów, co stanowi 17,26% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Każda akcja serii C posiada prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 82,32% kapitału zakładowego Spółki, z których wynika 5.239.523 głosów, co stanowi 48,23% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Akcje Emitenta serii C są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

2) Dane dotyczące rezerw i aktywów na podatek dochodowy, utworzone i rozwiązane w spółkach wchodzących w skład Grupy kapitałowej Emitenta

W prezentowanym okresie Emitent utworzył rezerwy na odroczony podatek dochodowy z tytułu przewidywanych przychodów z tytułu usług w wysokości 7 tys. zł. Rezerwy zostały wyłączone w ramach konsolidacji.

W prezentowanym okresie Emitent utworzył aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 8 tys. złotych. Rozwiązał aktywa, utworzone w poprzednich okresach, z tych samych tytułów na kwotę 5 tys. złotych.

W pozostałych spółkach Grupy nie wystąpiły istotne rezerwy i aktywa na odroczony podatek dochodowy.

3) Znaczące odpisy aktualizujące wartość składników aktywów w prezentowanym okresie

W spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. do wykorzystania pozostał utworzony w poprzednich okresach odpis aktualizujący wartość zapasów na kwotę 21 tys. złotych oraz u Emitenta w kwocie 580 tys. złotych.

W prezentowanym okresie w pozostałych spółkach Grupy nie utworzono nowych odpisów aktualizujących wartość składników aktywów.

4) Zobowiązania warunkowe:

a. Inne zobowiązania warunkowe

Na dzień 31.03.2023 roku zobowiązania warunkowe nie występują.

W spółkach zależnych realizujących inwestycje deweloperskie zobowiązania z tytułu udzielonej gwarancji i rękojmi do sprzedanych nieruchomości są zabezpieczone umowami z generalnymi wykonawcami. Generalni wykonawcy odpowiadają i na bieżąco realizują naprawy z tytułu rękojmi i gwarancji.

b. Sprawy sądowe

Spółka Triton Winnica sp. z o.o., zależna od Emitenta, wystąpiła w 2015 roku z pozwem o wykup przez Miasto Stołeczne Warszawa nieruchomości Spółki (zlokalizowanych w dzielnicy Białołęka i przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne) za cenę w kwocie 9.401,61 tys. złotych. W IV kwartale 2016 roku, w wyniku prowadzonych negocjacji, spółka zbyła na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy część ww. nieruchomości za cenę netto 5.200 tys. złotych. Wobec zawartej umowy sprzedaży spółka ograniczyła swoje powództwo do kwoty 2.548 tys. złotych.

Suma postępowań toczących się przed sądami przeciwko Emitentowi nie przekracza wartości 10% kapitałów własnych Emitenta.

W prezentowanym okresie przeciwko pozostałym spółkom zależnym Grupy Emitenta nie toczą się żadne sprawy sądowe.

c. Gwarancje

W okresie sprawozdawczym spółki Grupy nie tworzyły ani nie rozwiązywały rezerw z tytułu gwarancji.

d. Rozliczenia podatkowe

Obecnie nie toczą się żadne postępowania przed instytucjami podatkowymi, w których spółki Grupy byłyby stroną.

2.

1) Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

- a) która angażuje się w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody i ponosić koszty (w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami składowymi tej samej jednostki),
- b) której wyniki działalności są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w jednostce oraz wykorzystujący te wyniki przy decydowaniu o alokacji zasobów do segmentu i przy ocenie wyników działalności segmentu, a także
- c) w przypadku której są dostępne oddzielne informacje finansowe.

Dla Grupy Kapitałowej jedynym rynkiem zbytu towarów i usług jest rynek krajowy. Działalność deweloperska w ramach Grupy Kapitałowej jest działalnością podstawową i stanowi jeden segment operacyjny. Działalność trzech spółek zależnych: Triton Property sp. z o.o. polegająca na świadczeniu usług wynajmu krótkoterminowego nieruchomości, Triton Winnica sp. z o.o. polegająca na świadczeniu usług wynajmu nieruchomości na potrzeby przedszkola oraz Administracja i Zarządzanie sp. z o.o. polegająca na administracji wybudowanych nieruchomości, zgodnie z MSSF 8 stanowią osobne segmenty działalności.

W związku z powyższym Grupa wyróżnia następujące segmenty operacyjne:

- działalność deweloperska
- działalność świadczenia usług wynajmu
- działalność administracji nieruchomościami

Dane finansowe wyodrębnionych segmentów prezentują się następująco:

Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za pierwszy kwartał 2023 roku

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	1.01.2023 - 31.03.2023	1.01.2022 - 31.03.2022	1.01.2023 - 31.03.2023	1.01.2022 - 31.03.2022	1.01.2023 - 31.03.2023	1.01.2022 - 31.03.2022
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	2 533	3 018	1 028	888	360	315
Koszt własny sprzedaży	2 164	2 592	576	470	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3	-	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	366	426	452	418	360	315
Koszty administracyjne i sprzedaży	1 460	1 389	286	298	332	320
Pozostałe przychody operacyjne	127	144	2	1	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	82	135	28	1	-	-
Przychody finansowe netto	(63)	-	41	32	24	19
Koszty finansowe netto	23	82			1	3
Wynik brutto	(1 135)	(1 036)	181	152	51	11
Podatek dochodowy	22	-13	(6)	23	7	7
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(1 157)	(1 023)	187	129	44	4
Wynik netto za okres	(1 157)	(1 023)	187	129	44	4
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(1 157)	(1 023)	187	129	44	4

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	Na dzień 31.03.2023	Na dzień 31.03.2022	Na dzień 31.03.2023	Na dzień 31.03.2022	Na dzień 31.03.2023	Na dzień 31.03.2022
AKTYWA						
Aktywa trwałe (długoterminowe)	9 759	11 166	11 803	12 647	1 367	182
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	24	31	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	1 666	282	1 738	1 809	114	140
Nieruchomości inwestycyjne	4 671	6 333	7 758	7 946	1 211	-
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	2 031	2 634	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania zg. z MSSF 16	1 451	2 635	263	248	26	26
Należności długoterminowe	1 436	1 436	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	305	243	13	10	16	16
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	67 043	76 887	11 224	10 710	362	1 360
Zapasy	52 784	61 382	10 040	10 026	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8 589	4 677	268	170	84	4
Należności z tytułu podatku dochodowego	63	-	-	-	3	2
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-	-	1 110
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 383	10 666	836	441	263	236
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	224	162	80	73	12	8
SUMA AKTYWÓW	76 802	88 053	23 027	23 357	1 729	1 542

Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za pierwszy kwartał 2023 roku

PASYWA

Kapitał własny	60 614	60 697	21 994	22 346	1 394	1 316
Kapitał podstawowy	4 808	4 808	20 600	20 600	50	50
Kapitał zapasowy	53 475	47 830	4 886	6 086	1 244	1 139
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-	-	-	-
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	397	6 125	(3 492)	(4 340)	100	127
Zobowiązania długoterminowe	5 273	7 312	106	111	58	59
Kredyty i pożyczki	2 031	2 648	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	510	365	79	80	13	30
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg. z MSSF 16	1 333	2 547				
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	390	349	10	10	45	29
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 009	1 403	17	21	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	10 915	20 044	927	900	277	167
Kredyty i pożyczki	14	1 153	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	124	376	3	3	18	17
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg. z MSSF 16	226	167	240	228	18	17
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	659	1 295	607	607	188	97
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	3	5	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	268	197	31	24	49	35
Pozostałe rezerwy	126	83	39	29	4	1
Rozliczenia międzyokresowe	9 498	16 773	4	4	-	-
Stan zobowiązań ogółem	14 157	23 612	1 033	1 011	335	226
SUMA PASYWÓW	76 802	88 053	23 027	23 357	1 729	1 542

- 2) Znaczące odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych oraz aktywów finansowych w okresie sprawozdawczym nie występowały.
- 3) Znaczące odpisy aktualizujące wartość zapasów nie występowały.
- 4) W okresie sprawozdawczym w spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. oraz u Emitenta nie nastąpiło wykorzystanie odpisu aktualizującego zapasy, utworzonego w poprzednich okresach.
- 5) Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw zostały przedstawione w tabeli:

Zmiana stanu rezerw

	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na początek okresu	348	-	50	143	541
Utworzenie	-	-	16	61	77
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	(101)	(101)
Stan na koniec okresu	348	-	66	103	517

- 6) Istotne transakcje dotyczące nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym.

W prezentowanym okresie Emitent dokonał zakupu środka transportu o wartości 188 tys. złotych brutto w ramach umowy leasingowej.

W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Kampinos dokonała zapłaty zaliczki na poczet zakupu biura sprzedaży o wartości 148 tys. złotych brutto.

W pozostałych spółkach z Grupy Kapitałowej nie wystąpiły istotne transakcje dotyczące nabycia, sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

- 7) Informacje o istotnych zobowiązaniach z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych, jakie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

Grupa Kapitałowa posiada zobowiązania z tytułu leasingu środków transportu w łącznej kwocie 321 tys. złotych.

- 8) Istotne transakcje dotyczące nabycia, sprzedaży nieruchomości

W lutym 2023 roku spółka zależna Triton Investment sp. z o. o. zawarła z p. Andrzejem Szmagalskim – akcjonariuszem Emitenta, przedwstępną umowę sprzedaży na zakup niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 1,2509 ha w miejscowości Łomna Las, gmina Czosnów, powiat nowodworski, przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo wielorodzinne za cenę netto 6.800 tys. zł. Na jej podstawie ww. spółka wypłaciła sprzedającemu zaliczkę w wysokości 2.460 tys. zł.

W marcu 2022 roku spółka zależna Triton Development sp. z o.o. w związku z podpisaną umową przedwstępną sprzedaży dokonała zapłaty zaliczki na zakup nieruchomości na rzecz Prokurenta Pani Magdaleny Szmagalskiej w kwocie 2.000 tys. zł. W lutym 2023 roku, w związku z podpisaniem aneksu do ww. umowy zmniejszającego kwotę zaliczki, Spółka otrzymała zwrot części zaliczki w kwocie 1.000 tys. zł.

Z uwzględnieniem faktu, że spółki z Grupy Kapitałowej Triton Development prowadzą sprzedaż wybudowanych domów, w prezentowanym okresie żadna z pozostałych Spółek z Grupy nie dokonała nabycia, sprzedaży nieruchomości o istotnej wartości.

9) Istotne transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi należącymi do Grupy Kapitałowej:

W styczniu 2023 spółka zależna Triton Development sp. z o.o. dokonała sprzedaży gruntu w miejscowość Stara Wieś na rzecz Emitenta w wysokości 329 tys. zł brutto.

W marcu 2023 Emitent dokonał wniesienia zwrotnej dopłaty do kapitału zapasowego spółki zależnej Triton Country sp. z o.o. w wysokości 40 tys. zł. Zestawienie pożyczek i rozliczeń pomiędzy podmiotami powiązаныmi zostało zaprezentowane poniżej w pkt 10 niniejszego paragrafu sprawozdania.

10) Emitent i Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej na bieżąco wywiązują się ze zobowiązań wynikających z umów kredytów i pożyczek:

a) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Investment sp. z o.o. otrzymała pożyczkę od spółki zależnej Triton Property sp. z o.o. w wysokości 1 200 tys. złotych.

b) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Investment sp. z o.o. otrzymała pożyczkę od spółki zależnej Triton Development sp. z o. o w wysokości 900 tys. złotych.

c) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development sp. z o.o. otrzymała pożyczkę od spółki zależnej Triton Property sp. z o. o w wysokości 800 tys. złotych.

d) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development sp. z o.o. dokonała spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 1.959 tys. zł wobec spółki zależnej Triton Property sp. z o.o.

11) W dniu 28 marca 2023 roku spółka zależna Triton Development sp. z o.o. podpisała umowę o roboty budowlane na zespół segmentów mieszkalnych w osiedlu Triton Country w Starej Wsi za cenę 2.050 tys. zł netto. Wykonawcą zadań będzie Remonteria S.C. z siedzibą w Warszawie. Z chwilą jej podpisania łączna wartość umów zawartych z ww. wykonawcą w ciągu ostatnich 12 miesięcy wyniosła 10.898 tys. zł netto i przekroczyła 10% kapitałów własnych Emitenta. Postanowienia umów nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

12) Korekty błędów poprzednich okresów nie występowały.

13) Działalność zaniechana w 2023 roku nie występowała, nie przewiduje się zaniechania działalności w okresie najbliższego roku.

14) Struktura bilansu oraz przepływów pieniężnych Emitenta i Grupy Kapitałowej jest typowa dla działalności w branży deweloperskiej, w której działają spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta. Przyjęta struktura działalności Grupy, w której Emitent, jako podmiot dominujący, posiada pełną kontrolę nad spółkami zależnymi, generuje typowe dla branży rozwiązania, w których majątek Emitenta stanowią głównie udziały w spółkach zależnych. Natomiast nieruchomości

stanowiące podstawowe składniki aktywów ulokowane są w poszczególnych spółkach celowych wskazanych do realizacji poszczególnych projektów.

- 15) Ze względu na specyfikę działalności deweloperskiej Emitent nie stwierdził sezonowości lub cykliczności działalności mających wpływ na realizowane przez Spółkę i Grupę Kapitałową przychody – poza typową dla branży deweloperskiej cyklicznością wynikającą z równoległej realizacji pojedynczych projektów inwestycyjnych, oddawania do użytkowania wybudowanych lokali i domów oraz przyjętymi zasadami rozpoznawania wyniku finansowego.

Do publikacji niniejszego raportu Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta nie podjęło jeszcze decyzji o przeznaczeniu zysku za rok poprzedni.

- 2a. Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 31.03.2023 r. ogłoszony w tabeli nr 064/A/NBP/2023 z dnia 31.03.2023 r. w wysokości 4,6755 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za pierwszy kwartał 2023 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 3 miesięcy 2023 roku w wysokości 4,7005 złotych.

Najwyższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu pierwszego kwartału 2023 roku wynosił 4,7895 złote (tab. 030/A/NBP/2023 z dnia 13.02.2023 r.). Najniższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu pierwszego kwartału 2023 roku wynosił 4,6688 złote (tab. 003/A/NBP/2023 z dnia 04.01.2023 r.).

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów dla okresów porównawczych przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 31.12.2022 r. ogłoszony w tabeli nr 252/A/NBP/2022 z dnia 30.12.2022 r. w wysokości 4,6899 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych dla okresów porównawczych za pierwszy kwartał 2022 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 3 miesięcy 2022 roku w wysokości 4,6472 złotych.

3. Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu.

Środki pieniężne na początek roku wynosiły 7.403 tys. złotych, na koniec pierwszego kwartału 2023 roku wynosiły 6.482 tys. złotych.

Różnice pomiędzy bilansowymi zmianami stanu zostały skorygowane o wyłączenia konsolidacyjne.

„Pozostałe korekty”, „Pozostałe wpływy” i „Pozostałe wydatki” nie przekraczają 5% ogólnej sumy odpowiednio korekt, wpływów i wydatków z danego rodzaju działalności.

4.

1) Umowy nieuwzględnione w bilansie nie występowały.

2) Transakcje z podmiotami powiązаныmi odbywają się na warunkach rynkowych. Poniżej zostały przedstawione wszystkie transakcje spółek z Grupy Kapitałowej dokonane w pierwszym kwartale 2023 roku z podmiotami powiązаныmi w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.

STRONA TRANSAKCJI	Określenie transakcji	01.01.2023- 31.03.2023		01.01.2022- 31.03.2022	
		ZAKUP (wartości brutto)			
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	Usługi prawne	173		140	
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	Usługi notarialne	48		4	
AS Motors Classic Sp. z o.o.	Usługi najmu	22		22	
	Usługi serwisowe samochodów	7		10	
REALCORP1 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-		18	
REALCORP2 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-		18	
REALCORP3 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-		18	
REALCORP4 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-		7	
Andrzej Szmagalski	Usługi najmu	144		144	
	Zaliczka na zakup nieruchomości	2 460		-	
Magdalena Szmagalska	Wynagrodzenie z tytułu pełnionych funkcji w spółkach	46		63	
	Usługi najmu	142		77	
	Zaliczka na zakup nieruchomości	-		2 000	
Wojciech Opalski	Usługi najmu	22		22	
Krystyna Świrska	Usługi najmu	6		6	
Lidia Szmagalska	Usługi najmu	44		44	
Dorota Szmagalska	Usługi najmu	15		15	
Jacek Łuczak	Usługi najmu	12		12	
SPRZEDAŻ (wartości brutto)					
PODMIOT	SALDO NALEŻNOŚCI		SALDO ZOBOWIĄZAŃ		
	2023-03-31	2022-03-31	2023-03-31	2022-03-31	
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	29	51	56	45	
REALCORP1 Sp. z o.o.	-	-	-	6	
REALCORP2 Sp. z o.o.	-	-	-	6	
REALCORP3 Sp. z o.o.	-	-	-	6	
REALCORP4 Sp. z o.o.	-	-	-	2	
Andrzej Szmagalski	-	-	27	27	
Magdalena Szmagalska	1 002	2 099	95	47	
Wojciech Opalski	-	-	7	7	
Lidia Szmagalska	-	-	15	15	
Dorota Szmagalska	-	-	10	10	

- 3) Grupa nie wypłacała pożyczek ani świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących ani administrujących.
- 4) Do dnia publikacji niniejszego raportu zarówno do Emitenta jak i spółki zależnej Triton Development sp. z o.o. wpłynęły faktury za badanie sprawozdań finansowych za rok 2022 w łącznej kwocie 62 tys. złotych brutto.

5.

- 1) Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego nie występowały.
- 2) Po dniu bilansowym do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie miały miejsca istotne zdarzenia wpływające na sytuację majątkową i finansową spółek Grupy na dzień bilansowy inne niż opisane poniżej:

W dniu 17 kwietnia 2023 spółka zależna Triton Kampinos sp. z o.o. podpisała z LeanCon sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę o generalne wykonanie I etapu inwestycji Triton Kampinos w miejscowości Łomna Las, gmina Czosnów. Etap ten obejmuje realizację trzech budynków wielorodzinnych. Wartość umowy to 20.546 tys. zł netto, tj. przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta. Warunki umowy nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

W maju 2023 roku na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 17.05.2023 r. Emitent podjął uchwałę o wniesieniu do 30 czerwca 2023 roku zwrotnej dopłaty do kapitału zapasowego spółki zależnej Triton Kampinos sp. z o.o. w kwocie 2.000 tys. złotych.

W kwietniu oraz w maju 2023 roku spółka zależna Triton Winnica sp. z o.o. dokonała zwrotu zwrotnej dopłaty do kapitału zapasowego w kwocie 287 tys. złotych.

W maju 2023 roku spółka zależna Triton Development sp. z o.o. dokonała zwrotu zwrotnej dopłaty do kapitału zapasowego w kwocie 600 tys. złotych.

W maju 2023 roku Spółka zawiadomiła o zwołaniu na 20 czerwca 2023 roku Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Triton Development S.A. - z ujęciem w porządku obrad uchwały o podziale zysku Spółki za 2022 rok.

- 3) Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w prezentowanym okresie nie wystąpiły.

6.

- 1) Wspólne przedsięwzięcia, które nie podlegają konsolidacji, nie występowały.
- 2) Przychody Emitenta ze sprzedaży towarów i usług do spółek Grupy wyniosły 64 tys. złotych.

Istotne transakcje Emitenta z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym odbywały się na warunkach rynkowych i zostały opisane w ust. 2 pkt 9-10 oraz w ust. 4 pkt 2 „Dodatkowych informacji i objaśnień” niniejszego sprawozdania.

3) Wykaz spółek, w których Emitent posiada ponad 20 % udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów, został przedstawiony poniżej:

a) Informacje o jednostce zależnej Triton Investment sp. z o.o.

Triton Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, zarejestrowana pod numerem KRS 0000209227 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy; NIP: 725-177-65-69; REGON: 472286829. W okresie sprawozdawczym Emitent posiadał 100% udziałów w jednostce zależnej. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną. Spółka została włączona do konsolidacji po raz pierwszy od 01.01.2005 r.

b) Informacje o jednostce zależnej Triton Real Management sp. z o.o.

Triton Real Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, zarejestrowana pod numerem KRS 0000156759 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy; NIP: 725-183-26-70; REGON: 472837028. Spółka została włączona do konsolidacji po raz pierwszy od 01.01.2005 r. Emitent poprzez spółki zależne posiada 100% udziałów w tej spółce. Jednostka podlega konsolidacji metodą pełną.

c) Informacje o jednostce zależnej Triton Development sp. z o.o.

Triton Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, zarejestrowana pod numerem KRS: 0000243458 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS; NIP: 701-004-48-18; REGON: 140312515. W dniu 31.03.2007 r. Emitent nabył 100% udziałów w jednostce zależnej. Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 31.03.2007 r. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

d) Informacje o jednostce zależnej Triton Winnica sp. z o.o.

Triton Winnica spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, zarejestrowana pod numerem KRS: 0000300000 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS; NIP: 701-010-75-71; REGON: 141302832. W dniu 29 stycznia 2008 roku Emitent zawiązał Triton Winnica Spółkę z o.o., w której objął 100% udziałów. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną. Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 29 stycznia 2008 roku.

e) Informacje o jednostce zależnej Triton Property sp. z o.o.

Triton Property spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, została zarejestrowana 4 czerwca 2008 roku przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000307366. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 141473203 i NIP: 701-013-07-88. W dniu 27 maja 2008 roku Emitent zawiązał Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Property Sp. z o.o., w której objął 100% udziałów. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

f) Informacje o jednostce zależnej Triton Kampinos sp. z o.o.

Triton Kampinos spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa. W dniu 26 czerwca 2008 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Kampinos, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000309927. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 141474674 i NIP: 701-013-07-94. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

g) Informacje o jednostce zależnej Administracja i Zarządzanie sp. z o.o.

Administracja i Zarządzanie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa (poprzednia nazwa Triton Administracja i Zrządzanie Sp. z o.o.). W dniu 2 sierpnia 2010 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Administracja i Zarządzanie, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000363091. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 142573214 i NIP: 701-025-41-77. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną. Zmiana nazwy spółki zarejestrowana w KRS 26 maja 2021 roku.

h) Informacje o jednostce zależnej Triton Country sp. z o.o.

Triton Country spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednia nazwa Triton Uniejów Sp. z o.o.) z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa. W dniu 17 listopada 2016 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Country, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000649908. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 366032545 i NIP: 701-063-95-46. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

i) Informacje o jednostce zależnej „7bulls germany GmbH”

„7bulls germany GmbH” z siedzibą w Kolonii (Niemcy) została zarejestrowana w czerwcu 2001 roku. Spółka Triton Development S.A. objęła 66,8 % udziałów za cenę nabycia 29.127 EUR. W księgach Emitenta występuje odpis aktualizujący wartość udziałów w tej Spółce, które na dzień bilansowy wynoszą 0 złotych. Nie występowały wzajemne transakcje. Jednostka została wyłączona z konsolidacji, ponieważ nie prowadzi działalności oraz dane finansowe Spółki nie są istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

j) Informacje o jednostce zależnej Osiedle Kampinos sp. z o.o.

Osiedle Kampinos spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Królowej Aldony 21 lok. 2, 03-928 Warszawa. W dniu 02 czerwca 2022 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Osiedle Kampinos, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000976829. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 522506422 i NIP: 113-306-47-49. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

k) Informacje o jednostce zależnej Triton Karpin sp. z o.o.

Triton Karpin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Królowej Aldony 21 lok. 4, 03-928 Warszawa. W dniu 02 czerwca 2022 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Karpin, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000990439. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 523048803 i NIP: 113-307-06-55. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

4) Triton Development S.A. z siedzibą w Warszawie ul. Grójecka 194 jest jednostką sporządzającą skonsolidowane sprawozdania finansowe na najwyższym szczeblu Grupy Kapitałowej.

7.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie spółek.

8.

W ocenie Emitenta niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności spółek Grupy, nie występują.

Ocena skutków wojny na Ukrainie, następstw wirusa SARS-CoV-2, wzrostu kosztów energii, inflacji, wysokich stóp procentowych oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta zostały opisane w części II. Informacje przedstawione zgodnie z § 66 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów pkt 12.

II. Informacje przedstawione zgodnie z § 66 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów:

1) Wybrane dane finansowe skonsolidowane i jednostkowe w przeliczeniu na Euro

SKONSOLIDOWANE WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco/ 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-03-31
Przychody ze sprzedaży	3 921	4 221	834	908
Wynik brutto ze sprzedaży	1 178	1 159	251	249
Wynik brutto	(903)	(873)	(192)	(188)
Wynik netto	(926)	(890)	(197)	(192)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 412)	(740)	(300)	(159)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	913	20	194	4
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(422)	(359)	(90)	(77)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	(921)	(1 079)	(196)	(232)
	Na dzień 31.03.2023	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 31.03.2023	Na dzień 31.12.2022
Aktywa, razem	99 527	100 706	21 287	21 473
Zobowiązania razem	15 525	15 528	3 321	3 311
Zobowiązania krótkoterminowe	12 119	11 512	2 592	2 455
Kapitał własny	84 002	85 178	17 966	18 162
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 445	5 428
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,20	13,38	2,82	2,85
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,20	13,38	2,82	2,85
	Na dzień 31.03.2023	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 31.03.2023	Na dzień 31.12.2022
WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco/ 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-03-31
Przychody ze sprzedaży	288	249	61	54
Wynik brutto ze sprzedaży	280	249	60	54
Wynik brutto	(609)	(664)	(130)	(143)
Wynik netto	(624)	(676)	(133)	(145)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 066)	(242)	(227)	(52)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(40)	(3 972)	(9)	(855)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(123)	4 768	(26)	1 026
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	(1 230)	554	(262)	119
	Na dzień 31.03.2023	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 31.03.2023	Na dzień 31.12.2022
Aktywa, razem	88 055	88 624	18 833	18 897
Zobowiązania razem	1 602	1 547	343	330
Zobowiązania krótkoterminowe	880	973	188	207
Kapitał własny	86 453	87 077	18 491	18 567
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 445	5 428
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,58	13,68	2,91	2,92
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,58	13,68	2,91	2,92

2) Obecna struktura obrotów realizowanych przez Grupę Kapitałową wynika z przyjętej struktury działalności Grupy, w której Emitent, jako podmiot dominujący, sprawuje funkcje zarządcze i kontrolne nad spółkami zależnymi.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym. W 2023 roku, podobnie jak w poprzednich latach, Zarząd Spółki Emitenta jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej koncentrował się na działaniach związanych z realizacją rozpoczętych inwestycji, jak również na przygotowaniu kolejnych projektów inwestycyjnych. W 2023 roku realizowana jest sprzedaż nieruchomości w inwestycji TRITON COUNTRY prowadzonej przez Spółkę zależną, tj. Triton Development sp. z o.o. We wskazanym okresie spółka ta zrealizowała obrót netto wysokości 2.301 tys. zł.

W 2023 roku planowane jest rozpoczęcie realizacji I etapu projektu TRITON KAMPINOS zlokalizowanego w miejscowości Łomna Las w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy Kampinoskiej. Dynamika sprzedaży domów w osiedlu TRITON COUNTRY oraz lokali w osiedlu TRITON KAMPINOS w powiązaniu z realizacją budów będą miały decydujący wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta w najbliższych okresach sprawozdawczych.

W dotychczasowym okresie 2023 roku spółki z Grupy wykazały przychód ze sprzedaży domów w inwestycji TRITON COUNTRY w wysokości 2.301 tys. złotych.

Realizacja budowy i dynamika sprzedaży wymienionych inwestycji będą miały decydujący wpływ na przyszłe wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta.

3) W I kwartale 2023 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia mające znaczny wpływ na działalność Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta i osiągnięte wyniki finansowe – poza typowymi dla prowadzonej działalności i opisanymi w niniejszym sprawozdaniu.

Ocena skutków wojny na Ukrainie, obostrzeń będących następstwem wirusa SARS-CoV-2 oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w pkt 12

Na wynik z działalności Grupy Kapitałowej osiągnięty w I kwartale 2023 roku miały wpływ następujące czynniki:

- przychody z działalności wyniosły 3.921 tys. złotych, wynik brutto ze sprzedaży 1.178 zł tys. złotych.

W związku ze specyfiką działalności deweloperskiej oraz z uwagi na prowadzony proces inwestycyjny wynik na sprzedaży domów w inwestycji TRITON COUNTRY będzie ujęty w sprawozdaniach finansowych w kolejnych okresach sprawozdawczych przy zawieraniu umów przyrzeczonych na wybudowane domy i lokale. Na etapie budowy i zawierania umów deweloperskich z klientami wynik na sprzedaży nie jest wykazywany.

Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej, skonsolidowany wynik netto Grupy Kapitałowej Triton Development za I kwartał wyniósł -926 tys. złotych.

W pierwszym kwartale 2023 roku w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta wykazano:

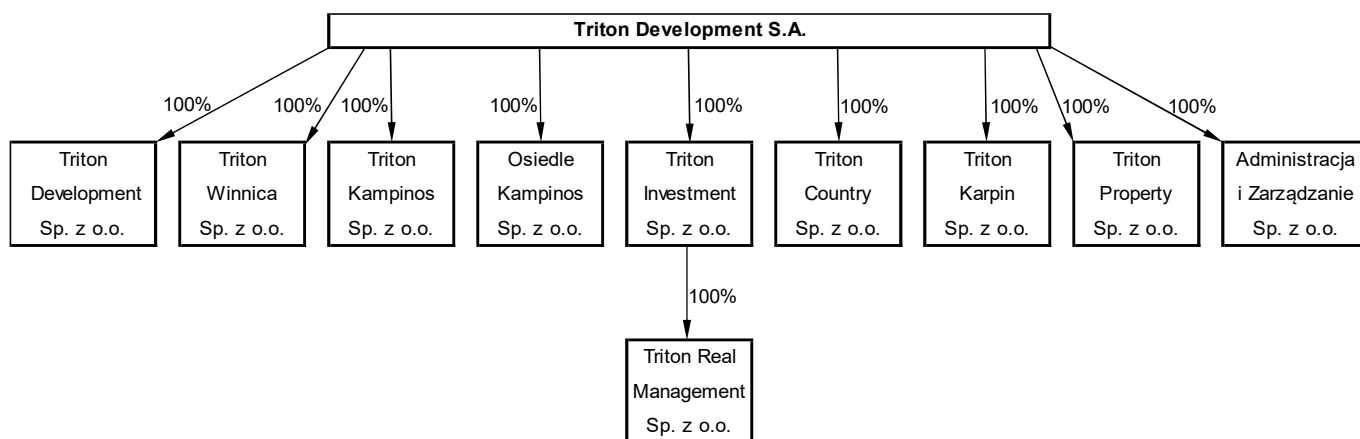
- przychody ze sprzedaży w wysokości 288 tys. złotych. Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej, wynik netto Triton Development S.A. za I kwartał wyniósł -624 tys. złotych.

Wskazane obroty uzyskane zostały w decydującej części w związku z działalnością prowadzoną na rzecz spółek zależnych związaną z realizacją projektów TRITON COUNTRY i TRITON WINNICA. Sytuacja ta jest analogiczna do poprzednich okresów sprawozdawczych.

Ocena skutków wojny na Ukrainie, obostrzeń będących następstwem wirusa SARS-CoV-2 oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w pkt 12.

4) W 2023 roku nie nastąpiły zmiany organizacji Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. Zarządzanie Grupą Kapitałową opiera się na holdingowej strukturze działalności, w której Emitent jako podmiot dominujący sprawuje funkcje zarządcze i kontrolne nad spółkami zależnymi, w których prowadzona jest podstawowa działalność operacyjna Grupy Kapitałowej.

Na dzień 31 marca 2023 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej – spółek objętych konsolidacją przedstawiał się następująco:



Wyłączona z konsolidacji jest spółka „7bulls germany GmbH” w której Triton Development S.A. posiada 66,8% udziałów. W księgach Emitenta występuje odpis aktualizujący wartość udziałów w tej spółce, która na dzień bilansowy warta jest 0 złotych. Nie występowały wzajemne transakcje. Jednostka została wyłączona z konsolidacji, ponieważ nie prowadzi działalności oraz dane finansowe spółki nie są istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

5) Zarówno Emitent jak i inne spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz wyników na rok 2023.

6) Zarząd Spółki podaje do wiadomości wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Triton Development S.A. według stanu wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia zatwierdzenia niniejszego raportu:

- Andrzej Szmagalski – Prezes Zarządu Triton Development sp. z o.o.

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

674.955 akcji serii A, 37.500 akcji serii B oraz 2.176.100 akcji serii C, łącznie stanowiących 45,39% kapitału zakładowego Emitenta i dających 5.738.375 głosów, tj. 52,82 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

- Magdalena Szmagalska – Prezes Zarządu Emitenta

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

162.498 akcji serii B oraz 709.629 akcji serii C, łącznie stanowiących 13,7% kapitału zakładowego Emitenta i dających 1.522.119 głosów, tj. 14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

- Małgorzata-Zamojska Dzieńcio

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

74.995 akcji serii A, 131.249 akcji serii B oraz 428.555 akcji serii C, łącznie stanowiących 9,97% kapitału zakładowego Emitenta i dających 1.459.775 głosów, tj. 13,44% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

- Andrzej Korcik

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

795.678 akcji serii C stanowiących 12,50% kapitału zakładowego Emitenta i dających 795.678 głosów, tj. 7,32% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Ponadto grupa akcjonariuszy, w tym wymienieni powyżej, będący stronami porozumienia z dnia 09.03.2022 r. posiadają łącznie na dzień przekazania raportu 5.504.193 akcji reprezentujących łącznie 86,48% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających łącznie do 9.878.981 głosów na walnym zgromadzeniu, stanowiących łącznie 90,93% ogólnej liczby głosów. Stronami porozumienia są akcjonariusze Spółki: Andrzej Szmagałski, Magdalena Szmagałska, Dorota Szmagałska, Krystyna Świrska, Andrzej Korcik i Małgorzata Zamojska - Dzień. Szczegółowe dane podano w raporcie bieżącym nr RB 8/2022 z dnia 13.05.2022 r.

Według stanu wiedzy Emitenta od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego (raportu rocznego za 2022 rok) nie nastąpiły zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta.

Powyższe dane uwzględniają wszelką dostępną dla Emitenta wiedzę podjętą w szczególności z oświadczeń akcjonariuszy otrzymanych na podstawie art. 69 ust. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184 poz. 1539, z późn. zm.)

Emitentowi nie są znane jakiegokolwiek inne ustalenia ani umowy, których realizacja w przyszłości może spowodować zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy.

7) Zarząd Spółki podaje do wiadomości zestawienie akcji Emitenta posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta według stanu wiedzy Emitenta na dzień przekazania niniejszego raportu kwartalnego:

Magdalena Szmagałska – Prezes Zarządu Emitenta: 162.498 akcji serii B oraz 709.629 akcji serii C, łącznie stanowiących 13,7% kapitału zakładowego Emitenta i dających 1.522.119 głosów, tj. 14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Stan posiadania akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

8) Wśród postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań Emitenta lub innych podmiotów z Grupy Kapitałowej Emitenta, brak jest postępowań istotnych dla działalności spółek z Grupy, a ich suma nie przekracza kwoty stanowiącej równowartość 10% kapitałów własnych Emitenta.

9) W 2023 roku wśród transakcji zawieranych przez Emitenta i jednostki zależne nie zawierano transakcji z podmiotami powiązаныmi, które byłyby zawarte na innych warunkach niż rynkowe. Z uwzględnieniem powyższego szczegółowe informacje dotyczące transakcji z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione w ust. 4 pkt 2 „Dodatkowych informacji i objaśnień” wchodzących w skład niniejszego sprawozdania.

10) W 2023 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie udzielała poręczeń lub gwarancji finansowych w tym w szczególności na rzecz innych podmiotów powiązanych. Opis poręczeń zawartych przed okresem, za który prezentowane jest niniejsze sprawozdanie, został zamieszczony w sprawozdaniach rocznych Emitenta i Grupy Kapitałowej za 2022 rok.

Zestawienie i opis pożyczek udzielonych lub rozliczonych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Emitenta lub podmiotami powiązanymi został zamieszczony ust. 2 pkt 10. „Dodatkowych informacji i objaśnień”.

11) Efektywne zarządzanie zasobami finansowymi zapewnia Emitentowi i Grupie Kapitałowej utrzymanie bezpiecznego poziomu bieżącej płynności finansowej.

Na dzień 31 marca 2023 roku Emitent, ani żadna z pozostałych spółek Grupy Kapitałowej, nie korzystały z kredytów bankowych. Spółki nie posiadają żadnych przeterminowanych zobowiązań podatkowych, wywiązują się terminowo ze zobowiązań wobec kontrahentów.

Spółki z Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. mają pełną zdolność wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań. Na ewentualne obniżanie płynności spółki mogą reagować m.in. zaciąganiem kredytów obrotowych lub sprzedażą posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

12) Perspektywy rozwoju Emitenta i pozostałych spółek z Grupy Kapitałowej związane są z działalnością deweloperską, której główne cele zostały sformułowane w strategii obowiązującej od grudnia 2006 roku, która jest i będzie konsekwentnie realizowana.

Główne cele strategiczne obejmują realizację projektów deweloperskich w obszarze budownictwa mieszkaniowego na gruntach posiadanych przez Grupę Kapitałową Emitenta oraz pozyskiwanie kolejnych nieruchomości. Przychody pochodzić będą ze sprzedaży mieszkań oraz powierzchni komercyjnych w zrealizowanych projektach.

Rozwój sytuacji rynkowej da podstawy do podjęcia decyzji o realizacji kolejnego – III etapu inwestycji TRITON WINNICA, na który Spółka posiada już prawomocne pozwolenie na budowę.

W 2016 roku Emitent uzyskał pozwolenia na budowę pierwszych segmentów w inwestycji TRITON COUNTRY. Grupa Kapitałowa sukcesywnie pozyskuje kolejne pozwolenia na budowę i realizuje zadania inwestycyjne w ramach zamkniętego osiedla. Projekt realizowany jest w etapach, a zakończenie przedsięwzięcia inwestycyjnego przewidziane jest w 2027 roku.

W 2023 roku planowane jest rozpoczęcie realizacji I etapu projektu TRITON KAMPINOS zlokalizowanego w miejscowości Łomna Las w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy Kampinoskiej. Dynamika sprzedaży domów w osiedlu TRITON COUNTRY oraz lokali w osiedlu TRITON KAMPINOS w powiązaniu z realizacją budów będą miały decydujący wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta w najbliższych okresach sprawozdawczych.

W dłuższej perspektywie na wyniki Grupy Kapitałowej będą miały wpływ realizacje kolejnych projektów, w tym między innymi inwestycji TRITON WINNICA (III etap), TRITON FRANCUSKA, TRITON UNIEJÓW.

Poza wymienionymi czynnikami wewnętrznymi, na przyszłe wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej będą miały wpływ między innymi czynniki związane z sytuacją makroekonomiczną w Polsce i Europie, poziomem inflacji, koniunkturą na rynku budownictwa mieszkaniowego, zmianami zasad udzielania kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych, m.in. w konsekwencji wzrostu stóp procentowych, konkurencją, cenami nieruchomości. Ponadto na przyszłe wyniki Spółki może mieć wpływ sposób realizacji i zasady funkcjonowania rządowych programów związanych z wojną na Ukrainie, zasadami pomocy i zakwaterowania uchodźców z Ukrainy.

Agresja Rosji na Ukrainę, która nastąpiła 24 lutego 2022 r., rozpoczęła wojnę, której zasięgu, skutków ani terminu zakończenia dziś nie jesteśmy w stanie przewidzieć. Obserwujemy dużą dynamikę zmian zarówno w działaniach wojennych, jak również w sankcjach nakładanych na Rosję i Białoruś. W ocenie kierownictwa Spółki wojna w Ukrainie nie ma istotnego wpływu na bieżące sprawozdania finansowe oraz na bieżącą działalność, bowiem Spółka nie prowadzi transakcji handlowych z firmami z Rosji, Białorusi lub Ukrainy, nie posiada spółek zależnych lub istotnych aktywów w Rosji, Białorusi lub Ukrainie oraz nie jest powiązana z organizacjami lub osobami objętymi sankcjami. Skutki pośrednie związane z wojną na Ukrainie mogą mieć wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej w kolejnych okresach sprawozdawczych,

natomiast Spółka na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie określa ich wpływu na przyszłe jej wyniki.

Spółka, bazując na doświadczeniach deweloperskich, koncentruje się na realizacji dwóch typów projektów obejmujących budowę i sprzedaż:

- lokali o małych powierzchniach, gdzie dla nabywców relatywnie tanich mieszkań jest to pierwszy adres i zapotrzebowanie na kredyt jest na poziomie 50% wartości mieszkania, ponadto lokale takie wpisują się w zapotrzebowania rynku na mieszkania pod wynajem.
- domów o powierzchni do 140 m² na obrzeżach Warszawy w zorganizowanych osiedlach, gdzie w większości klientami są osoby posiadające już nieruchomości mieszkalne.

Nabywcy korzystający z ww. oferty są nabywcami gotówkowymi albo nie mają problemów ze zdolnością kredytową. Postrzeganie ofert potwierdzone tempem sprzedaży Spółka ocenia pozytywnie. Wpływa na to również fakt, że inwestycje realizowane są na gruntach dewelopera bez obciążeń hipotecznych, projekty posiadają prawomocne pozwolenia na budowę, budowy mają zapewnione finansowanie. Taki stan rzeczy powoduje, że Spółka planuje inwestycje do realizacji w najbliższych latach.

Poziom inflacji, wzrost stóp procentowych i dostępność kredytów oraz wzrost kosztów budowy w zakresie robocizny i materiałów, Spółka będzie monitorowała i uwzględniała w realizowanej polityce sprzedaży.

Na podstawie analiz Emitent informuje, że skutki wirusa, konfliktu zbrojnego na Ukrainie, wzrostu kosztów energii, inflacji, wysokich stóp procentowych oraz towarzyszące im rządowe działania i programy, w zależności od ich dalszej intensywności i rozwoju sytuacji, a także okresu ich trwania, mogą wpłynąć na działalność i wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej, w szczególności na:

- dynamikę sprzedaży i ilość sprzedanych domów i lokali;
- dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz dostępność finansowania dla klientów;
- terminowość realizacji inwestycji - w związku z potencjalnymi opóźnieniami w realizacji robót budowlanych, spowodowanych brakiem personelu budowlanego oraz niedoborem lub opóźnieniem dostaw materiałów;
- terminowość wydawania decyzji administracyjnych;
- poziom przychodów z krótkoterminowego wynajmu mieszkań.

W zakresie zidentyfikowanych czynników ryzyka istotnych bezpośrednio dla Emitenta to wobec przyjętego modelu prowadzenia działalności za najistotniejsze Spółka uznaje możliwość utraty wartości aktywów. Pozycje aktywów o najwyższej wartości to: nieruchomości inwestycyjne, zapasy oraz inne aktywa finansowe uwzględniające wartość udziałów w spółkach zależnych. Z uwagi na koncentrację majątku Grupy Kapitałowej w nieruchomościach i prowadzeniem działalności opartym na nieruchomościach Emitent jest w istotnym stopniu narażony na zmianę sytuacji rynkowej w tej branży. Spółka cyklicznie wykonuje testy na utratę wartości aktywów, między innymi z wykorzystaniem stosownych wycen nieruchomości i analiz rynkowych, a w sprawozdaniach okresowych uwzględnia wnioski analizy z tych testów.