



GRUPA KAPITAŁOWA TRITON DEVELOPMENT

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU

Warszawa, dnia 26.04.2023 r.

SPIS TREŚCI

- I. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
- II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
- III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH
- IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM
- V. DODATKOWE INFORMACJE - NOTY
 1. INFORMACJE OGÓLNE
 2. SKŁAD ZARZĄDU SPÓŁKI EMITENTA
 3. SKŁAD RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI
 4. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
 5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
 6. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

7. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE
8. KOREKTA BŁĘDU
9. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH
10. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI
11. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH
12. PRZYCHODY I KOSZTY
13. PODATEK DOCHODOWY
14. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS
15. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ
16. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY
17. WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH
18. WARTOŚCI NIEMATERIALNE
19. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE
20. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE
21. PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW
22. INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE
23. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH
24. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE
25. ZAPASY
26. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI
27. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY
28. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE
29. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY
30. KAPITAŁ PODSTAWOWY I POZOSTAŁE KAPITAŁY
31. REZERWY
32. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI
33. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA
34. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO
35. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE
36. ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE
37. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH
38. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM
39. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM
40. PRZYCZYNY WYSTĘPOWANIA RÓŻNIC POMIĘDZY BILANSOWYMI ZMIANAMI NIEKTÓRYCH POZYCJI ORAZ ZMIANAMI WYNIKAJĄCYMI Z RACHUNKU PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH.
41. STRUKTURA ZATRUDNIENIA
42. WYNAGRODZENIE AUDYTORA
43. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

I. Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów

za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku

	Nota	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	12.1	31 191	38 225
Koszt własny sprzedaży	12.2	21 588	31 033
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	12.2	966	0
Wynik brutto ze sprzedaży		8 637	7 192
Koszty sprzedaży	12.2	419	370
Koszty ogólnego zarządu	12.2	7 765	6 175
Pozostałe przychody operacyjne	12.5	303	1 050
Pozostałe koszty operacyjne	12.6	401	491
Przychody finansowe netto	12.7	3	16
Koszty finansowe netto	12.8	116	119
Wynik na różnicach kursowych	12.9	-	-
Wynik brutto		242	1 103
Podatek dochodowy	13	313	81
Wynik netto z działalności kontynuowanej		(71)	1 022
Działalność zaniechana			
Wynik za okres z działalności zaniechanej		-	-

Wynik netto za okres	(71)	1 022
Inne całkowite dochody:		
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(71)	1 022
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję		
– podstawowy z zysku za okres	0,01	0,16
– podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	0,01	0,16
– rozwodniony z zysku za okres	0,01	0,16
– rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej	0,01	0,16

II. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 grudnia 2022 roku

AKTYWA	Nota	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 31.12.2021
Aktywa trwale (długoterminowe)		22 276	21 782
Wartość firmy	17	-	-
Wartości niematerialne	18	25	33
Rzeczowe aktywa trwale	19	4 304	2 280
Nieruchomości inwestycyjne	20	13 943	14 326
Inne inwestycje długoterminowe	22	206	206
Inne aktywa finansowe	24	-	-
Należności długoterminowe	26	1 436	1 435
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13	285	271
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	35	2 077	3 231
Rozliczenia międzyokresowe	28	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		78 430	87 677
Zapasy	25	63 987	72 316
Należności handlowe oraz pozostałe należności	26	6 960	2 878
Należności z tytułu podatku dochodowego		6	1
Inne aktywa finansowe		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	7 403	12 422
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	28	74	60
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	29	-	-
Udziały (akcje) własne		-	-
SUMA AKTYWÓW		100 706	109 459
PASYWA			
Kapitał własny		85 178	85 250
Kapitał podstawowy	30.1	25 458	25 458
Kapitał zapasowy		59 605	55 054
Należne wpłaty na kapitał podstawowy		-	-
Kapitał rezerwowy		1 934	1 934
Akcje własne		-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	30.4	(1 819)	2 804
Zobowiązania długoterminowe		4 016	4 893
Kredyty i pożyczki	32	0	25
Inne zobowiązania finansowe	33,34,35	1 839	3 039
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	33	0	79
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	392	395
Rezerwa na świadczenia pracownicze	31	-	-
Pozostałe rezerwy	31	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	35	1 785	1 355
Zobowiązania krótkoterminowe		11 512	19 316
Kredyty i pożyczki	32	25	43
Inne zobowiązania finansowe	33, 34	934	1 231
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	14,33	3 772	2 156
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		4	4
Rezerwa na świadczenia pracownicze	31	348	256
Pozostałe rezerwy	31	194	95
Rozliczenia międzyokresowe	35	6 235	15 531
Stan zobowiązań ogółem		15 528	24 209
SUMA PASYWÓW		100 706	109 459

III. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto	(71)	1 022
Korekty o pozycje:	(8 246)	7 322
Amortyzacja	1 701	1 038
Przychody i koszty z tytułu odsetek	128	110
Wynik na działalności inwestycyjnej	(791)	(366)
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	(8 706)	10 527
Inne korekty - rozpoznanie zobow. zgodnie z MSSF 16	(165)	(3 269)
Inne korekty	(413)	(718)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(8 317)	8 344
Zmiana stanu zapasów	8 329	(1 559)
Zmiana stanu należności	(4 088)	(1 955)
Zmiana stanu zobowiązań	1 347	877
Zmiana stanu zobowiązań z tyt.prawa do użyt. aktywa MSSF16	230	3 251
Podatek dochodowy	-	-
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 499)	8 958
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy:		
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	28	862
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	1 244	565
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	-
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	-
Wydatki:		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(2 208)	(120)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(4)	(78)
Nabycie aktywów finansowych	-	-
Udzielone pożyczki	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(940)	1 229
Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy:		
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	1 782	8 135
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-
Wydatki:		
Splata pożyczek i kredytów	(1 825)	(10 153)
Splata innych źródeł finansowania	(176)	(124)
Splata innych źródeł finansowania (leasing zg. z MSSF 16)	(1 361)	(684)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	-	(98)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 580)	(2 924)
Środki pieniężne netto z działalności, razem:		
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(5 019)	7 263
Środki pieniężne na początek okresu	12 422	5 159
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	7 403	12 422

IV. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2022 roku

	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
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2022 r.	-	-	-	-	(71)	(71)
Rozliczenie wyniku z 2021 roku	-	4 551	-	-	(4 551)	-
Reklasyfikacja kapitałów	-	-	-	-	-	-
Inne korekty	-	-	-	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2022 r.	25 458	59 605	1 934	-	(1 819)	85 178

SKONSOLIDOWANE Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2021 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	25 458	58 821	1 934	-	(1 986)	84 227
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2021 r.	-	-	-	-	1 022	1 022
Rozliczenie wyniku z 2020 roku	-	(3 767)	-	-	3 767	-
Reklasyfikacja kapitałów	-	-	-	-	-	-
Inne korekty	-	-	-	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2021 r.	25 458	55 054	1 934	-	2 804	85 250

V.
Dodatkowe informacje - noty

1.
Informacje ogólne

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje rok zakończony 2022-12-31 oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 2021-12-31.

Podmiotem dominującym grupy kapitałowej („Grupa”) jest Triton Development Spółka Akcyjna („Spółka”, „Emitent”). Triton Development Spółka Akcyjna jest podmiotem dominującym najwyższego szczebla, który sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Triton Development Spółka Akcyjna została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 23 czerwca 1997 roku. Siedziba Emitenta mieści się w Warszawie, ul. Grójecka 194. Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Polski.

W dniu 07-09-2001 roku Spółka Emitenta została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000023078. Emitent posiada numer NIP 5220000714 oraz symbol REGON: 012658003.

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku nie nastąpiły zmiany w nazwie podmiotu oraz nie było zmian w danych identyfikacyjnych.

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta jest doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

Biuro Spółki znajduje się w Warszawie przy ul. Królowej Aldony 21/2. Pod tym adresem Emitent realizuje swoją podstawową działalność.

Czas trwania wszystkich spółek Grupy jest nieoznaczony. Działalność Grupy obejmuje cały teren Polski.

Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku. Porównywalne dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku.

2. Skład Zarządu Spółki Emitenta

Na dzień 31 grudnia 2022 roku skład osobowy Zarządu był następujący:

Prezes Zarządu	- Magdalena Szmagałska
Wiceprezes Zarządu	- Jacek Łuczak

W roku 2022 nie zaszły zmiany w składzie osobowym Zarządu Emitenta.
Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji skład Zarządu Emitenta nie uległ zmianie.

3. Skład Rady Nadzorczej Spółki

Na dzień 31 grudnia 2022 roku skład osobowy Rady Nadzorczej był następujący:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	- Marek Borzymowski
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	- Jan Włoch
Członek Rady Nadzorczej	- Cezary Banasiński
Członek Rady Nadzorczej	- Hubert Rozpędek
Członek Rady Nadzorczej	- Marcin Aslanowicz

Z uwagi na rezygnację złożoną w dniu 16.12.2021 r. przez p. Karola Szymańskiego z zasiadania w Radzie Nadzorczej, w dniu 11.01.2022 r. Rada Nadzorcza Emitenta na podstawie § 19 ust. 3 Statutu Spółki w drodze kooptacji wybrała na członka Rady Nadzorczej p. Marcina Aslanowicza.

W dniu 22.06.2022 r. p. Hubert Rozpędek złożył rezygnację z funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W dniu 30.06.2022 r. Rada Nadzorcza spośród swojego grona wybrała p. Jana Włocha na Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej zostali oddelegowani do pełnienia funkcji w Komitecie Audytu.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w dniu 26 kwietnia 2023 roku i przekazane przez Zarząd do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

5. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych („zł”, „PLN”).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

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 sprawozdania finansowe za bieżący rok obrotowy oraz na bieżącą działalność, bowiem Spółki nie prowadzą transakcji handlowych z firmami z Rosji, Białorusi lub Ukrainy, nie posiadają spółek zależnych lub istotnych aktywów w Rosji, Białorusi lub Ukrainie oraz nie są powiązane z organizacjami lub osobami objętymi sankcjami. Skutki pośrednie związane z wojną na Ukrainie jak np. skutki kryzysu energetycznego mogą mieć wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej w kolejnych okresach sprawozdawczych, natomiast na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie określa się ich wpływu na przyszłe wyniki Grupy. Poziom inflacji, wzrost stóp procentowych i dostępność kredytów oraz wzrost kosztów budowy w zakresie robocizny i materiałów, Grupa będzie monitorowała i uwzględniała w realizowanej polityce sprzedaży.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki z Grupy w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym.

5.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską i obowiązującymi na dzień 31 grudnia 2022 roku. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

5.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Walutą pomiaru Grupy i walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego jest złoty polski.

6. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Sporządzając niniejsze sprawozdanie finansowe, w stosunku do okresów poprzednich nie było istotnych zmian stosowanych zasad rachunkowości.

7. Nowe standardy i interpretacje

7.1. Status zatwierdzenia Standardów w Unii Europejskiej

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku. Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego, chyba że standard lub interpretacja zakładały wyłącznie prospektywne zastosowanie.

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2022

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE, które wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym za 2022 rok:

Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” – przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),

Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” – umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),

Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” – zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3 zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),

Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018 - 2020)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (zmiany do MSSF 1, MSSF 9 oraz MSR 41 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Zmiany do MSSF 16 dotyczą jedynie przykładu ilustrującego, a zatem nie podano daty jej wejścia w życie.).

Wyżej wymienione zmiany do istniejących standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Spółki za 2022 rok.

Następujące zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, a które wchodzi w życie w późniejszym terminie:

MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” z późniejszymi zmianami do MSSF 17 opublikowanymi przez RMSR 25 czerwca 2020 roku - zatwierdzone w UE w dniu 19 listopada 2021 r. (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),

Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” – zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 po raz pierwszy – dane porównawcze, zatwierdzone w UE w dniu 8 września 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej zatwierdzone w UE w dniu 2 marca 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),

Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Definicja wartości szacunkowych zatwierdzone w UE w dniu 2 marca 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),

Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań z pojedynczej transakcji zatwierdzone w UE w dniu 11 sierpnia 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później).

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE. Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe, Grupa nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE:

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),

MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,

Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności).

Wpływ powyższych zmian do istniejących standardów oraz przyjęta interpretacja na sprawozdanie finansowe jest aktualnie przedmiotem analizy Spółki.

Jednocześnie nadal poza regulacjami przyjętymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

7.2. Dobrowolna zmiana zasad rachunkowości

Sporządzając niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2022 rok, w stosunku do okresów poprzednich Grupa nie zmieniła dobrowolnie żadnych stosowanych uprzednio zasad rachunkowości.

8. Korekta błędów

W sprawozdaniu roku bieżącego nie miały miejsca korekty błędów podstawowych.

9. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

9.1. Profesjonalny osąd

W przypadku, gdy dana transakcja nie jest uregulowana w żadnym standardzie bądź interpretacji, Zarząd, kierując się subiektywną oceną, określa i stosuje zasady polityki rachunkowości, które zapewnią, iż skonsolidowane sprawozdanie finansowe będzie zawierać właściwe i wiarygodne informacje oraz będzie:

- prawidłowo, jasno i rzetelnie przedstawiać sytuację majątkową i finansową spółek Grupy kapitałowej Emitenta, wyniki jej działalności i przepływy pieniężne,

- odzwierciedlać treść ekonomiczną transakcji,
- obiektywne,
- sporządzone zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny,
- kompletne we wszystkich istotnych aspektach.

Subiektywna ocena dokonana na dzień 31 grudnia 2021 roku dotyczy przyjętych okresów amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, kwot odpisów aktualizujących, rezerw na przewidywane koszty oraz roszczenia i sprawy sądowe, a także zobowiązań warunkowych i statystycznie ujętych przyszłych kosztów związanych z naprawami gwarancyjnymi i innymi kosztami dotyczącymi sprzedaży. Szczegóły zostały przedstawione w odpowiednich notach.

9.2 Niepewność szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu spółek Grupy dokonania szacunków, jako że wiele informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym nie może zostać wycenione w sposób precyzyjny. Zarząd weryfikuje przyjęte szacunki w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje lub doświadczenia z przeszłości. Dlatego też szacunki dokonane na dzień 31 grudnia 2022 roku mogą zostać w przyszłości zmienione.

Główne szacunki zostały opisane w następujących notach:

Nota		Rodzaj ujawnionej informacji
26	Odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	Oszacowane na podstawie prawdopodobieństwa odzyskania należności, przy uwzględnieniu wykorzystania kaucji gwarancyjnych.
13	Podatek dochodowy	W celu rozpoznania aktywów z tytułu podatku odroczonego przyjęto koszty na podstawie otrzymanych dokumentów oraz szacunkowe, średnie koszty urlopów pracowniczych. Nie rozpoznano aktywów z tytułu podatku odroczonego w odniesieniu do pozycji, gdzie realizacja podatkowa jest wątpliwa. Rezerwy na podatek dochodowy zostały utworzone w przypadkach możliwości wystąpienia w przyszłości zobowiązania podatkowego.
23	Wartość godziwa instrumentów finansowych	Wyceny wartości godziwej obligacji dokonano na podstawie skorygowanej ceny nabycia przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Do pożyczek zastosowano stopy procentowe wynikające z umów.
30	Rezerwy	Do wyceny rezerw dotyczących świadczeń urlopowych przyjęto ilość dni niewykorzystanego urlopu. Do wyceny rezerw na zobowiązania przyjęto dane z otrzymanych dokumentów. Do wyceny rezerw na naprawy gwarancyjne przyjęto szacunkowe koszty napraw niepokryte gwarancjami bankowymi i zatrzymanymi kaucjami.
25	Zapasy	Odpis aktualizujący wartość zapasów, dokonany został na podstawie zrealizowanych przychodów po zakończeniu okresu oraz szacowanej, możliwej do uzyskania w przyszłości wartości przychodów. Odpis aktualizujący wartość zapasów został dokonany od części wcześniej aktywowanych kosztów finansowych i pozostałych kosztów operacyjnych.
10.3	Okres ekonomicznej użyteczności środków trwałych oraz wartości niematerialnych	Okres ekonomicznej użyteczności oraz metodę amortyzacji aktywów weryfikuje się co najmniej na koniec każdego roku finansowego.
20	Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości inwestycyjnych	Oszacowane na podstawie wyceny rzeczoznawców.

10. Istotne zasady rachunkowości

10.1. Zasady konsolidacji

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały wyeliminowane w całości. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez Spółkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy posiada ona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba że możliwe jest do udowodnienia, iż taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy Grupa ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną danej jednostki.

10.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Zasady dotyczące ujmowania i wyceny transakcji wyrażonych w walutach obcych zostały określone w MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”. Transakcje wyrażone w walutach obcych są przeliczane przez Spółki z Grupy na walutę funkcjonalną według kursu wymiany obowiązującego w dniu zawarcia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walucie obcej są na dzień bilansowy przeliczane przy zastosowaniu średniego kursu ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski („NBP”) na koniec okresu sprawozdawczego. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji:

- pozostałe przychody i koszty operacyjne - w przypadku operacji handlowych;
- wynik na różnicach kursowych - w przypadku operacji finansowych.

Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej.

Poniżej przedstawiono kursy zastosowane do przeliczenia Wybranych danych finansowych.

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 31.12.2022 r. ogłoszony w tabeli nr 2542A/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 średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 12 miesięcy 2022 roku w wysokości 4,6883 złotych.

Najwyższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu 2022 roku wynosił 4,8698 złote (tab. 190/A/NBP/2022 z dnia 30.09.2022 r.). Najniższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu 12 miesięcy 2022 roku wynosił 4,5756 złote (tab. 104/A/NBP/2022 z dnia 31.05.2022 r.).

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 31.12.2021 r. ogłoszony w tabeli nr 254/A/NBP/2021 z dnia 31.12.2021 r. w wysokości 4,5994 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 12 miesięcy 2021 roku w wysokości 4,5775 złotych.

10.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli

spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, do których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący:

Typ	Okres
Grunty	nie są amortyzowane
Budynki i budowle	10 – 40 lat
Maszyny i urządzenia techniczne	1 – 33 lat
Urządzenia biurowe	1 – 7 lat
Środki transportu	2,5 – 7 lat
Komputery	1 – 7 lat
Inwestycje w obcych środkach trwałych	4 lata

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe koszty operacyjne.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się, i w razie konieczności – koryguje, na koniec każdego roku obrotowego.

10.4. Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt zastąpienia części nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości. Nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według ceny nabycia pomniejszonej o skumulowane odpisy amortyzacyjne oraz z tytułu utraty wartości jeżeli są zasadne, które podlegają corocznej weryfikacji. W przypadku, kiedy wycena wykaże, że wartość odzyskiwalna jest niższa niż cena nabycia, dokonywany jest odpis aktualizujący w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia nieruchomości do lub z nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez rozpoczęcie lub zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego, rozpoczęcie dostosowywania nieruchomości do sprzedaży.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, nie występują zmiany wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnej oraz nie występują zmiany ceny nabycia.

10.5. Leasingi prawo wieczystego użytkowania gruntu

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat.

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

W przypadku leasingu gruntu, jeżeli nie przewiduje się przeniesienia tytułu prawnego na leasingobiorcę przed końcem okresu leasingu, klasyfikowany jest jako leasing operacyjny. Opłaty leasingowe uiszczane w ramach leasingu operacyjnego rozliczane są w koszty metodą liniową przez okres leasingu.

Dla części nieruchomości spełniających kryteria zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe prawo użytkowania wieczystego gruntu z dniem 01.01.2019 uległo przekształceniu w prawo własności.

W przypadku nieruchomości, które nie kwalifikują się do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, prawo użytkowania wieczystego gruntu jest wyceniane przez Grupę w cenie nabycia.

10.6

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:

- kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu zgodnie z MSSF 16 par. 26,
- wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe,
- wszelkie początkowe koszty bezpośrednio poniesione przez leasingobiorcę oraz
- 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 płat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Płaty leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. W przeciwnym razie leasingobiorca stosuje końcową stopę procentową leasingobiorcy. W Grupie do wyliczenia końcowej stopy procentowej leasingobiorcy przyjęto oprocentowanie umowy kredytowej podpisanej przez jedną ze spółek zależnych w miesiącu 05/2021, 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 płat leasingowych oraz
- c. zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu, lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych płat leasingowych.

10.7. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji początkowo wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Spółki Grupy ustalają, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w rachunku zysków i strat w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne. W przypadku pozostałych wartości niematerialnych ocenia się co roku, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. Okresy użytkowania są także poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku roku obrotowego.

10.8. Odzyskiwalna wartość aktywów długoterminowych

Na każdy dzień bilansowy spółki Grupy dokonują oceny aktywów pod kątem istnienia przesłanek wskazujących na utratę ich wartości. W przypadku istnienia takiej przesłanki, Spółki dokonują formalnego oszacowania wartości odzyskiwalnej. W przypadku, gdy wartość bilansowa danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwaną, uznaje się utratę jego wartości i dokonuje odpisu aktualizującego jego wartość do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna jest jedną z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartością godziwą pomniejszoną o koszty zbycia lub wartością użytkową danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

10.9. Instrumenty finansowe

Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która powoduje powstanie aktywa finansowego u jednej strony i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej strony.

Aktywa finansowe Spółki Grupy klasyfikują do następujących kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- pożyczki i należności,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzielone są na:

- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie.

Podstawę dokonania klasyfikacji stanowi cel nabycia aktywów finansowych oraz ich charakter. Spółki Grupy określają klasyfikację swoich aktywów finansowych przy ich początkowym ujęciu, a następnie poddaje ją weryfikacji na każdy dzień bilansowy.

Aktywa finansowe

Aktywa finansowe wycenia się na moment ich ujęcia w księgach w wartości godziwej. Początkowa wycena powiększana jest o koszty transakcji z wyjątkiem aktywów finansowych zaliczonych do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Koszty transakcyjne ewentualnego zbycia składnika aktywów nie są uwzględniane przy późniejszej wycenie aktywów finansowych. Składnik aktywów finansowych jest wykazywany w bilansie, gdy Spółki Grupy stają się stroną umowy (kontraktu), z której to aktywo finansowe wynika.

Na każdy dzień bilansowy spółki Grupy oceniają, czy istnieją przesłanki wskazujące na utratę wartości składnika aktywów finansowych (lub grupy aktywów finansowych). W przypadku instrumentów zaliczonych do dostępnych do sprzedaży, przy ustalaniu, czy nastąpiła utrata wartości, bierze się pod uwagę między innymi znaczący lub przedłużający się spadek wartości godziwej papieru wartościowego poniżej kosztu.

Pożyczki i należności

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. W zależności od ich terminu wymagalności zalicza się je do aktywów trwałych (aktywa wymagalne w terminie powyżej 1 roku od dnia sprawozdawczego) lub obrotowych (aktywa wymagalne w terminie do 1 roku od dnia sprawozdawczego). Pożyczki długoterminowe są wyceniane na dzień bilansowy według skorygowanej ceny nabycia. Do grupy tej Grupa zalicza głównie należności handlowe i pożyczki oraz nabyte, nienotowane instrumenty dłużne, niezliczone do pozostałych kategorii aktywów finansowych.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Aktywa finansowe utrzymywane do upływu terminu wymagalności są to inwestycje o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie zapadalności, co do których Grupa posiada zamiar i możliwość utrzymywania do upływu zapadalności. Grupa zalicza do tej kategorii wyłącznie notowane instrumenty dłużne o ile nie zostały uprzednio zakwalifikowane do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy lub do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są na każdy dzień sprawozdawczy w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe wycenia się na moment ich ujęcia w księgach w wartości godziwej. W początkowej wycenie uwzględniane są koszty transakcji z wyjątkiem zobowiązań finansowych zaliczonych do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Koszty transakcyjne wyzbycia się składnika zobowiązań finansowych nie są uwzględniane

przy późniejszej wycenie tych zobowiązań. Składnik zobowiązań finansowych jest wykazywany w bilansie, gdy spółka Grupy staje się stroną umowy (kontraktu), z której to zobowiązanie finansowe wynika.

Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Pozostałe zobowiązania finansowe, niezliczone do zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy zalicza się do zobowiązań finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Do kategorii tej Grupa zalicza papiery dłużne. Zobowiązania zaliczone do tej kategorii wycenia się w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

10.10. Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Koszty poniesione na doprowadzenie każdego składnika zapasów do jego aktualnego miejsca i stanu – zarówno w odniesieniu do bieżącego, jak i poprzedniego roku – są ujmowane w następujący sposób:

Materiały	– w cenie nabycia ustalonej metodą FIFO
Produkty gotowe i produkty w toku	– koszt bezpośrednich materiałów i robocizny oraz odpowiedni narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych. Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować budowie lub nabyciu składnika aktywów są aktywowane, jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.
Towary	– koszcie wytworzenia lub cenie nabycia ustalonej metodą FIFO lub szczegółowej identyfikacji rzeczywistych cen nabycia.

Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia zapasów składają się wszystkie koszty zakupu; koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu. Zaliczki wpłacone na poczet dostaw towarów lub wykonania produktów wykazuje się w zapłaconych kwotach netto. Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów są aktywowane, jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.

Koszty zakupu zapasów składają się z ceny zakupu, ceł importowych i pozostałych podatków (inne niż te możliwe do odzyskania w okresie późniejszym przez Spółki z Grupy od urzędów skarbowych) oraz kosztów transportu, załadunku, wyładunku oraz innych kosztów dających się bezpośrednio przyporządkować do pozyskania wyrobów, materiałów i usług. Przy określaniu kosztów zakupu odejmuje się opusty, rabaty handlowe i inne podobne pozycje.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Zapasy są wykazywane w wartości netto (pomniejszonej o odpisy aktualizujące). Odpisy aktualizujące wartość zapasów tworzy się w związku z utratą ich wartości, celem doprowadzenia wartości zapasów do poziomu wartości netto możliwej do odzyskania. Odpisy aktualizujące ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji „Koszt własny sprzedaży”. Natomiast odwrócenie odpisu aktualizującego wartość zapasów ujmowane jest, jako zmniejszenie kosztu własnego sprzedaży. Wartość odpisu pomniejsza wartość bilansową zapasów objętych odpisem aktualizującym.

Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych

Grupa ujmuje przychody z tytułu umów o budowę nieruchomości zgodnie z MSR 18 „Przychody” tj. prezentuje przychody i koszty dotyczące długoterminowych kontraktów budowlanych po zakończeniu budowy i przekazaniu nabywcy nieruchomości znaczącego ryzyka i korzyści wynikających z prawa własności.

Finansowanie zewnętrzne

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów są aktywowane, jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Koszty prowizji od udzielonych kredytów, płacone z góry, rozliczane są liniowo przez okres, na jaki zostało zaciągnięte zobowiązanie. Koszty odsetek od kredytów bankowych, których nie można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składnika aktywów, wykazywane są na bieżąco w rachunku zysków i strat.

Koszty prowizji dotyczące sprzedanych lokali

Spółka zależna: Triton Development Sp. z o.o. przyjęła zasadę, zgodnie z którą koszty prowizji od sprzedaży płacone w momencie zawarcia umowy i od otrzymanych wpłat są rozliczane w rachunku zysków i strat w momencie podpisania ostatecznej umowy przenoszącej własność.

10.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ujmuje się początkowo w wartości nominalnej i wycenia na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty. Grupa nie nalicza odsetek od należności przeterminowanych.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Wartość należności jest aktualizowana przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpis z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług tworzy się, gdy istnieją obiektywne dowody na to, że nie będzie można otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków umownych. Ocena, czy istnieją obiektywne dowody utraty wartości należności przeprowadzana jest na bieżąco, po powzięciu informacji o wystąpieniu obiektywnego dowodu, który może determinować utratę wartości, nie rzadziej niż na koniec kwartału.

Jeżeli istnieją obiektywne dowody, że nastąpiła utrata wartości należności wykazywanych według zamortyzowanego kosztu, kwota straty z tytułu utraty wartości ustalana jest jako różnica pomiędzy wartością bilansową aktywa i wartością bieżącą przyszłych strumieni pieniężnych zdyskontowanych w oparciu o efektywną stopę procentową. Prawdopodobieństwo uzyskania przyszłych strumieni pieniężnych ustalone jest w oparciu o analizę danych historycznych. Kwota odpisów może ulec zmniejszeniu w przypadku posiadania przez Zarząd wiarygodnych dokumentów, z których wynika, iż należności zostały zabezpieczone i ich zapłata jest wysoce prawdopodobna.

W szczególności dokonuje się odpisu aktualizującego w wysokości 100% w odniesieniu do należności:

- od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości, do wysokości nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem,
- od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli masa dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego w pełnej wysokości roszczenia,
- kwestionowane przez dłużników oraz z zapłatą których dłużnik zalega do wysokości nie pokrytej gwarancją lub innymi zabezpieczeniami, jeśli ocena sytuacji gospodarczej i finansowej dłużnika wskazuje, że spłata należności w umownej kwocie w najbliższym półroczu nie jest możliwa,
- stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego w wysokości tych kwot do czasu ich otrzymania lub odpisania,
- przeterminowanych lub nie przeterminowanych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności, w wiarygodnie oszacowanej kwocie odpisu na nieściągalne należności,
- należnych odsetek za zwłokę w zapłacie,
- należności, których termin wymagalności zapłaty na dzień bilansowy przekroczył 180 dni o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności.

Odpisy aktualizujące wartość należności ujmuje się w ciężar kosztów administracyjnych. Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności ujmuje się, jeżeli w kolejnych okresach utrata wartości uległa zmniejszeniu, a wzrost wartości aktywa finansowego może być przypisany do zdarzeń występujących po momencie ujęcia odpisu. W wyniku odwrócenia odpisu wartość bilansowa aktywów finansowych nie może przekraczać wysokości zamortyzowanego kosztu, jaki zostałby ustalony, gdyby uprzednio nie ujęto odpisu z tytułu utraty wartości. Odwrócenie odpisu ujmuje się w rachunku zysków i strat jako zmniejszenie kosztów administracyjnych.

10.12. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

10.13. Aktywa trwałe przeznaczone do odsprzedaży

Aktywa trwałe dostępne do natychmiastowej sprzedaży w jego bieżącym stanie, których sprzedaż jest wysoce prawdopodobna, są klasyfikowane w bilansie jako aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży.

Składniki majątku zaklasyfikowane jako przeznaczone do zbycia wyceniane są po niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonych o koszty związane ze sprzedażą.

10.14. Kapitał własny

Kapitał własny ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami Umowy spółek Grupy.

Kapitał akcyjny wykazywany jest w wysokości wykazywanej w Statucie Spółki Emitenta i Krajowym Rejestrze Sądowym.

Kapitał z aktualizacji wyceny obejmuje kapitał powstały w wyniku przeszacowania rzeczowych aktywów trwałych do wartości godziwej.

Pozostałe kapitały stanowią kapitał z wyceny do wartości godziwej aktywów finansowych zaliczonych do kategorii aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zyski zatrzymane stanowią: kapitał zapasowy oraz kapitały rezerwowe tworzone z zysku za kolejne lata, niepodzielony zysk lub niepokryta strata z lat ubiegłych (skumulowane zyski/straty z lat ubiegłych), oraz wynik finansowy bieżącego roku obrotowego.

10.15. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki są wyceniane na dzień bilansowy, jako kwota pozostała do spłaty powiększona o naliczone odsetki.

Koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki są ujmowane w czynnych rozliczeniach międzyokresowych i są rozliczane w czasie zgodnie z okresem trwania umowy.

10.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania stanowią obecny, wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek, którego wypełnienie, według oczekiwań, spowoduje wypływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne.

Zobowiązania finansowe inne niż zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu (tj. zdyskontowane przy użyciu efektywnej stopy procentowej). W przypadku zobowiązań krótkoterminowych o terminie płatności do 365 dni wycena ta odpowiada kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania niezaliczone do zobowiązań finansowych wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

10.17. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na spółkach Grupy ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli spółka Grupy spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany, jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane, jako koszty finansowe.

10.18. Świadczenia pracownicze

Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne

Grupa nie wydzieliła aktywów, które w przyszłości służyłyby uregulowaniu zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych i nagród jubileuszowych. Grupa nie tworzy rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych i nagród jubileuszowych.

Świadczenie związane z ustaniem stosunku pracy

W przypadku rozwiązania stosunku pracy pracownikom Spółek z Grupy przysługują świadczenia przewidziane przez obowiązujące w Polsce przepisy prawa pracy, między innymi ekwiwalent z tytułu niewykorzystanego urlopu wypoczynkowego oraz odszkodowania z tytułu zobowiązania do powstrzymania się od prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec pracodawcy.

Wysokość rezerwy na ekwiwalent z tytułu niewykorzystanych urlopów aktualizowana jest na ostatni dzień roku obrotowego. Rezerwy na pozostałe świadczenia związane z ustaniem stosunku pracy tworzone są w momencie ustania stosunku pracy.

Pozostałe świadczenia pracownicze

Koszty pozostałych świadczeń pracowniczych są ujmowane w kosztach roku obrotowego, w którym zostały zatwierdzone do wypłaty, gdyż zazwyczaj dopiero w momencie zatwierdzenia kwoty do wypłaty możliwe jest wiarygodne określenie kwoty świadczenia.

10.19. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) i podatek akcyzowy oraz rabaty (dyskonta, premie, bonusy).

Wysokość przychodów ustala się według wartości godziwej zapłaty otrzymanej bądź należnej. Przychody wycenia się według wartości zdyskontowanej, w przypadku, gdy wpływ zmian wartości pieniądza w czasie jest istotny (a za taki uważa się okres uzyskania zapłaty dłuższy niż 365 dni). W przypadku ujmowania przychodów w wartości zdyskontowanej, wartość dyskonta jest odnoszona stosownie do upływu czasu, jako zwiększenie wartości należności, a drugostronnie jako przychody finansowe.

Różnice kursowe powstałe przy realizacji oraz wycenie bilansowej należności z tytułu dostaw i usług korygują przychody ze sprzedaży.

Różnice kursowe powstałe przy realizacji oraz wycenie bilansowej zobowiązań z tytułu dostaw i usług korygują koszt własny sprzedaży.

Przy ujmowaniu przychodów z długoterminowych kontraktów budowlanych obowiązują zasady przedstawione w części 10.9 „Zapasy”.

10.19.1. Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przy ujmowaniu przychodów z długoterminowych kontraktów budowlanych obowiązują zasady przedstawione w części 10.9 „Zapasy”.

10.19.2. Świadczenie usług

Przychody z tytułu świadczenia usług są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji. Przy ujmowaniu przychodów z długoterminowych kontraktów budowlanych obowiązują zasady przedstawione w części 10.9 „Zapasy”.

10.19.3. Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy gotówkowe przez szacowany okres użytkowania instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

10.19.4. Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

10.19.5. Przychody z tytułu wynajmu

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do zawartych umów.

10.19.6. Podatek dochodowy

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, rezerwa na podatek dochodowy jest tworzona metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczonego ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych między wartością bilansową danego składnika aktywów lub zobowiązań jednostki gospodarczej, a jego wartością podatkową, które spowodują powstanie kwot do opodatkowania uwzględnianych w toku ustalania dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) w przyszłych okresach, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub zobowiązań zostanie zrealizowana lub rozliczona. Przejściowe dodatnie różnice pomnożone przez stawkę podatku obowiązującą w następnym roku obrotowym, są ujmowane, jako rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i są zaliczane do rezerw na zobowiązania.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do ujemnych różnic przejściowych między wartością bilansową danego składnika aktywów lub zobowiązań jednostki gospodarczej a jego wartością podatkową, które spowodują powstanie kwot podlegających odliczeniu podatkowemu w toku ustalania dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) w przyszłych okresach, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub zobowiązań zostanie zrealizowana lub rozliczona. Przejściowe ujemne różnice pomnożone przez stawkę podatku obowiązującą w następnym roku obrotowym, są zaliczane do czynnych rozliczeń międzyokresowych przy uwzględnieniu zasady ostrożności, jeżeli istnieje pewność rozliczenia tych różnic w ciągu następnego roku i kolejnych lat obrotowych.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazywane są w bilansie oddzielnie i nie można ich kompensować, chyba że istnieje tytuł uprawniający do ich jednoczesnego uwzględniania przy obliczaniu kwoty zobowiązania podatkowego.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnoszone są również na kapitał własny.

Odroczony podatek dochodowy stanowiący różnicę między stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego wykazywany jest w rachunku zysków i strat w pozycji obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczonego wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

10.19.7. Zysk netto na udział

Zysk netto na udział dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę udziałów w danym okresie sprawozdawczym. Grupa nie prezentuje rozwodnionego zysku/straty na udział, ponieważ nie występują rozwadniające potencjalne udziały zwykłe.

11. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

- 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),
- której wyniki działalności są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w jednostce oraz wykorzystujący te wyniki przy podejmowaniu o alokacji zasobów do segmentu i przy ocenie wyników działalności segmentu, a także
- 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 dwóch spółek zależnych: Triton Property Sp z o.o. polegająca na świadczeniu usług wynajmu krótkoterminowego nieruchomości 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

Poniżej zaprezentowano dane finansowe wyodrębnionych segmentów:

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	26 047	34 102	3 836	2 924	1 308	1 199
Koszt własny sprzedaży	19 573	29 229	2 015	1 804	-	-

Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	5 508	4 873	1 821	1 120	1 308	1 199
Koszty administracyjne i sprzedaży	5 700	4 365	1 147	1 068	1 337	1 112
Pozostałe przychody operacyjne	300	495	3	551	-	4
Pozostałe koszty operacyjne	400	443	1	41	-	7
Przychody finansowe netto	(298)	(24)	206	2	95	38
Koszty finansowe netto	113	73	-	44	3	2
Wynik brutto	(703)	463	882	520	63	120
Podatek dochodowy	203	-3	95	69	15	15
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(906)	466	787	451	48	105
Wynik netto za okres	(906)	466	787	451	48	105
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(906)	466	787	451	48	105

AKTYWA	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 31.12.2021	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 31.12.2021	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 31.12.2021
Aktywa trwałe (długoterminowe)	7 618	7 244	13 179	14 112	1 479	426
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	25	33	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	2 406	312	1 779	1 819	119	149
Nieruchomości inwestycyjne	6 139	6 333	7 804	7 993	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	(980)	206	-	-	1 186	-
Inne aktywa finansowe	(1 950)	(1 802)	1 950	1 802	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	286	481	1 634	2 489	157	261
Należności długoterminowe	1 436	1 435	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	256	246	12	9	17	16
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	67 435	75 377	10 779	10 996	216	1 304
Zapasy	53 947	62 389	10 040	9 927	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6 687	2 676	216	98	57	104
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-	6	1
Inne aktywa finansowe	-	(1 091)	-	-	-	1 091
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 740	11 353	518	967	145	102
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	61	50	5	4	8	6
SUMA AKTYWÓW	75 053	82 621	23 958	25 108	1 695	1 730
PASYWA						
Kapitał własny	62 054	61 778	21 782	22 180	1 342	1 292
Kapitał podstawowy	4 808	4 808	20 600	20 600	50	50
Kapitał zapasowy	53 475	47 829	4 886	6 086	1 244	1 139
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-	-	-	-
Kapitał rezerwowany	1 934	1 934	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	1 837	7 207	(3 704)	(4 506)	48	103
Zobowiązania długoterminowe	2 681	2 559	1 174	2 068	161	266
Kredyty i pożyczki	-	25	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	408	379	80	79	18	34
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	187	379	1 044	1 962	102	206
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	79	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	319	364	32	5	41	26
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 767	1 333	18	22	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	10 318	18 284	1 002	860	192	172
Kredyty i pożyczki	25	43	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	122	505	3	3	18	17
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	146	108	590	543	55	57
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	3 371	1 835	334	258	67	61
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	(2)	-	6	4	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	268	197	31	24	49	35
Pozostałe rezerwy	157	69	34	24	3	2
Rozliczenia międzyokresowe	6 231	15 527	4	4	-	-
Stan zobowiązań ogółem	12 999	20 843	2 176	2 928	353	438
SUMA PASYWÓW	75 053	82 621	23 958	25 108	1 695	1 730

12. Przychody i koszty

12.1. Przychody

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
--	------------------------	------------------------

Przychody ze sprzedaży		
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	28 956	36 081
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	2 235	2 144
Razem przychody z działalności podstawowej	31 191	38 225
Pozostałe przychody operacyjne	303	1 050
Razem przychody operacyjne	31 494	39 275

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		
Przychody z realizacji inwestycji	24 334	32 905
Usługi zarządzania, doradcze, księgowo, sekretarskie	1 126	1 127
Czynsz i inne opłaty	3 459	2 021
Udostępnienie inwestycji do programu	-	-
Pozostałe	57	28
Razem przychody ze sprzedaży produktów i usług, razem	28 956	36 081

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		
Przychody ze sprzedaży towarów	2 232	2 143
Przychody ze sprzedaży materiałów	3	1
Pozostałe	-	-
Razem przychody ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	2 235	2 144

12.2. Koszty według rodzaju

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Koszty działalności podstawowej według rodzaju:		
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	573	485
Zużycie materiałów i energii	515	399
Usługi obce	5 496	4 489
Podatki i opłaty	373	327
Wynagrodzenia	2 810	2 182
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	527	412
Pozostałe koszty, w tym	99	83
- podróże służbowe	-	-
- ubezpieczenia majątkowe i osobowe	47	42
- reklama niepubliczna i reprezentacja	7	3
- inne koszty działalności operacyjnej	45	38
Razem koszty rodzajowe	10 393	8 377
Zmiana stanu produktów, produkcji w roku i rozliczeń międzyokresowych	(19 573)	(29 201)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	966	-
Koszty sprzedaży (+)	419	370
Koszty ogólnego zarządu (+)	7 765	6 175
Koszt własny sprzedaży (+)	21 588	31 033
Łącznie koszt własny sprzedaży i koszty administracyjne	11 165	8 377

12.3. Koszty świadczeń pracowniczych

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Koszty świadczeń pracowniczych:		
Koszty wynagrodzeń	2 810	2 182
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	527	412
Koszty przyszłych świadczeń (rezerw) z tytułu odpraw emerytalnych, nagród jubileuszowych i tym podobnych świadczeń pracowniczych (+/-)	92	27
Razem koszty świadczeń pracowniczych	3 429	2 621

Rezerwy na koszty niewykorzystanych urlopów pracowniczych wykazywane są w pozostałych kosztach lub przychodach operacyjnych.

12.4. Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych oraz odpisy aktualizujące ujęte w rachunku zysków i strat

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Pozycje ujęte w kosztach administracyjnych		
Amortyzacja środków trwałych	178	192
Amortyzacja nieruchomości inwestycyjnych	190	190

Amortyzacja wartości niematerialnych	13	7
Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	192	96
Amortyzacja środków trwałych	178	192
Amortyzacja wartości niematerialnych	13	7
Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	192	96
Amortyzacja nieruchomości inwestycyjnych	190	190
Trwała utrata wartości		
Razem koszty amortyzacji	573	485

12.5. Pozostałe przychody operacyjne

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Przychody operacyjne		
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	28	335
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość należności	22	22
Rozwiązanie rezerwy z tyt. niewykorzystanych urlopów	-	-
Otrzymane kary i odszkodowania	15	5
Korekta rezerwy na koszty niewykorzystanych urlopów	-	2
Przychody z tytułu refaktur	201	191
Inne	37	495
Razem pozostałe przychody operacyjne	303	1 050
Wartość netto ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Korekta prezentacyjna przychodów do ujęcia wynikowego zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Razem pozostałe przychody operacyjne wykazane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	303	1 050

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

12.6. Pozostałe koszty operacyjne

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Pozostałe koszty operacyjne		
Korekta rezerwy na koszty niewykorzystanych urlopów	-	7
Rezerwa na przyszłe zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	-	27
Koszty z tytułu refaktur	376	328
Inne	25	129
Razem pozostałe koszty operacyjne	401	491
Wartość netto ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Korekta prezentacyjna kosztów o przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Razem pozostałe koszty operacyjne wykazane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	401	491

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów pozostałe koszty operacyjne wykazywane są wynikowo.

12.7. Przychody finansowe

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Przychody finansowe		
Przychody z tytułu odsetek	3	8
- pożyczki, obligacje	3	1
- pozostałe	-	7
Pozostałe	-	8
Razem przychody finansowe	3	16

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

12.8. Koszty finansowe

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Koszty finansowe		
Koszty z tytułu odsetek	106	101
- z tytułu kredytów i pożyczek	-	31
- z tytułu leasingu finansowego	100	69
- dotyczące zobowiązań handlowych	1	1
Pozostałe	10	18
Razem koszty finansowe	116	119

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

12.9. Wynik na różnicach kursowych

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Wynik na różnicach kursowych		

Zyski z tytułu różnic kursowych	-	-
Straty z tytułu różnic kursowych	-	-
Wynik na różnicach kursowych	-	-

13. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku przedstawiają się następująco:

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Sprawozdanie z całkowitych dochodów		
Bieżący podatek dochodowy	327	87
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	327	87
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
Odroczony podatek dochodowy	(14)	(6)
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(14)	(6)
Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	313	81

Inne całkowite dochody/Kapitał

Bieżący podatek dochodowy	-	-
Efekt podatkowy kosztów podniesienia kapitału udziałowego/akcyjnego	-	-
Odroczony podatek dochodowy	-	-
Podatek od niezrealizowanego zysku/(straty) z tytułu aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-
Podatek od rozliczonych w ciągu roku instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	-	-
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe) wykazane w kapitale własnym	-	-

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku przedstawia się następująco:

Uzgodnienie podstawy opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych i zysku brutto wykazanego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	242	1 103
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-	-
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem	242	1 103
Korekty konsolidacyjne		
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	(4 466)	(3 943)
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	644	(510)
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(264)	(2 554)
Ujemne różnice przejściowe od których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
Eliminacja wyniku za okres 01.01.2014-31.03.2014 rozliczonego w ramach Podatkowej Grupy Kapitałowej	-	-
Podstawa naliczenia podatku dochodowego bieżącego i odroczonego	(3 844)	(5 904)
Straty podatkowe wygenerowane przez spółki z Grupy	(6 211)	(9 517)
Zyski podatkowe wygenerowane przez spółki z Grupy	2 367	2 008
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% i 9%	131	89
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	313	78
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	-	-

13.1. Odroczony podatek dochodowy

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, tworzone w związku z występowaniem przejściowych ujemnych różnic między wartością bilansową danego składnika aktywów lub zobowiązań jednostki gospodarczej a jego wartością podatkową, które spowodują powstanie kwot podlegających odliczeniu podatkowemu w toku ustalania dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) w przyszłych okresach, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub zobowiązań zostanie zrealizowana lub rozliczona. Przejściowe ujemne różnice pomnożone przez stawkę podatku obowiązującą w następnym roku obrotowym, jako aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, są zaliczane do czynnych rozliczeń międzyokresowych przy uwzględnieniu zasady ostrożności, jeżeli istnieje pewność rozliczenia tych różnic w ciągu następnego roku i kolejnych lat obrotowych. W spółkach Grupy, w których występowały straty podatkowe, nie tworzone aktywa na podatek dochodowy.

Rezerwę na odroczonego podatku dochodowy, tworzoną na przejściowe dodatnie różnice między wartością bilansową danego składnika aktywów lub zobowiązań jednostki gospodarczej, a jego wartością podatkową, które spowodują powstanie kwot do opodatkowania uwzględnianych w toku ustalania dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) w przyszłych okresach, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub zobowiązań zostanie zrealizowana lub rozliczona. Przejściowe dodatnie różnice pomnożone przez stawkę podatku obowiązującą w następnym roku obrotowym, są ujmowane jako rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i są zaliczane do rezerw na zobowiązania.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazywane są w bilansie oddzielnie i nie można ich kompensować, chyba że istnieje tytuł uprawniający do ich jednoczesnego uwzględniania przy obliczaniu kwoty zobowiązania podatkowego.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnoszone są również na kapitał własny.

Odroczony podatek dochodowy stanowiący różnicę między stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego wykazywany jest w rachunku zysków i strat w pozycji obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego.

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

Aktywa z tytułu podatku odroczonego oraz rezerwa na podatek odroczonego	Rok zakończony 31.12.2022
---	---------------------------

	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
Rzeczowe aktywa trwałe	-	41
Zapasy	153	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-	354
Kredyty i pożyczki	(3)	(7)
Rezerwy	86	4
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	32	-
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego	285	392
Odpis aktualizujący wartość aktywa	-	-
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	285	392

Rok zakończony 31.12.2021

Aktywa z tytułu podatku odroczonego oraz rezerwa na podatek odroczoney	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
Rzeczowe aktywa trwałe	-	38
Zapasy	169	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-	254
Kredyty i pożyczki	(18)	98
Rezerwy	59	5
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	45	-
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego	271	395
Odpis aktualizujący wartość aktywa	-	-
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	271	395

14. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 20 pracowników na pełne etaty. Obecnie spółki Grupy nie mają obowiązku tworzenia takiego funduszu, natomiast pozostałe z poprzednich lat środki Funduszu są wykorzystywane sporadycznie poprzez subsydiowanie działalności socjalnej spółek Grupy, pożyczek udzielonych jej pracownikom oraz pozostałych kosztów socjalnych.

W związku z powyższym, na dzień 31 grudnia 2022 roku saldo netto konta ZFŚS wynosi 38 tys. złotych.

Tabele poniżej przedstawiają analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Środki trwałe wniesione do Funduszu	-	-
Pożyczki udzielone pracownikom	-	-
Środki pieniężne	-	-
Zobowiązania z tytułu ZFŚS	38	65
Saldo po skompensowaniu	38	65
Odpisy na Fundusz w okresie obrotowym		

15. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres, przypadającego na akcjonariuszy jednostki dominującej, przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres, przypadającego na akcjonariuszy jednostki dominującej, przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji występujących w ciągu okresu. W okresie sprawozdawczym nie występowało rozwodnienie zysku.

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego zysku na jedną akcję:

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(71)	1 022
Strata na działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	(71)	1 022
	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	6 364 523	6 364 523
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	6 364 523	6 364 523
	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Strata netto z działalności zaniechanej przypadająca na zwykłych akcjonariuszy zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	-	-
Strata netto z działalności zaniechanej przypadająca na zwykłych akcjonariuszy zastosowana do obliczenia rozwodnionej straty na jedną akcję	-	-

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji.
Na podstawie powyższych informacji podstawowy oraz rozwodniony zysk na akcję wynosi:

Podstawowy zysk na akcję

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Zysk (strata) netto	(71)	1 022
Średnioważona liczba akcji	6 364 523	6 364 523
Podstawowy zysk (strata) na akcję (zł/akcję)	(0,01)	0,16

Rozwodniony zysk na akcję

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	(71)	1 022
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	6 364 523	6 364 523
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (zł/akcję)	(0,01)	0,16

Podstawowy zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(71)	1 022
Średnioważona liczba akcji zwykłych	6 364 523	6 364 523
Podstawowy zysk na akcję (zł/akcję)	(0,01)	0,16

Rozwodniony zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję z działalności kontynuowanej	(71)	1 022
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	6 364 523	6 364 523
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (zł/akcję)	(0,01)	0,16

16. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Spółki Grupy nie wypłacały i nie deklarowały do wypłaty dywidendy w i za lata 2022 i 2021.

17. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
wartość firmy - jednostki zależne	-	-
wartość firmy - jednostki współzależne	-	-
wartość firmy - jednostki stowarzyszone	-	-
Wartość firmy razem	-	-

	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 31.12.2021
wartość firmy brutto na początek okresu	648	648
Zwiększenie wartości	-	-
wartość firmy brutto na koniec okresu	648	648
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	(648)	(648)
wartość firmy netto na koniec okresu	-	-

18. Wartości niematerialne

Tabela ruchu wartości niematerialnych w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022 roku

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Nabyte koncesje, patenty, licencje itp. w tym:	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Razem
Wartość brutto na początek okresu	-	96	128	1	135
Zwiększenie wartości - zakup	-	-	5	-	5
Reklasyfikacja	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - likwidacja	-	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	-	96	133	1	140
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	96	96	-	102
Umorzenie za bieżący okres	-	-	13	-	13

Zmniejszenie umorzenia - likwidacja	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	96	109	115
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - reklasyfikacja	-	-	-	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	-	-	24	1

Tabela ruchu wartości niematerialnych w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021 roku

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Nabyte koncesje, patenty, licencje itp. w tym:	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Razem
Wartość brutto na początek okresu	-	96	90	1	97
Zwiększenie wartości - zakup	-	-	38	-	38
Reklasyfikacja	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - likwidacja	-	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	-	96	128	1	135
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	-	-	-	-
Umorzenie za bieżący okres	-	95	90	-	95
Zmniejszenie umorzenia - likwidacja	-	1	6	-	7
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	-	-	-	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	96	96	-	102
Zmniejszenie wartości - reklasyfikacja	-	-	-	-	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	-	-	-	-	-

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku patenty i licencje amortyzowane były równomiernie przez okres ich ekonomicznego użytkowania – stawki amortyzacyjne 10%, 50% albo 100% (2020: 10%, 50% albo 100%).

Wartość brutto wartości niematerialnych całkowicie umorzonych, ale nadal użytkowanych przez spółki Grupy na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiła 102 tys. złotych, w tym użytkowane przez Emitenta o wartości brutto 48 tys. złotych. Wartości niematerialne całkowicie umorzone, ale nadal użytkowane to głównie programy komputerowe.

19. Rzeczowe aktywa trwałe

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Środki trwałe, w tym:	2 248	2 280
- grunty	-	-
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 921	1 929
- urządzenia techniczne i maszyny	22	21
- środki transportu	230	259
- inne środki trwałe	75	71
- środki trwałe w budowie	-	-
- zaliczki na środki trwałe w budowie	2 056	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem, w tym:	4 304	2 280

Tabela ruchu środków trwałych w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022 roku

	Grunty	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	-	2 020	250	1 660	741	4 671
Zwiększenie wartości - zakup	-	-	14	102	30	146
Zwiększenie wartości - rozliczenie inwestycji	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - sprzedaż	-	-	-	62	-	62
Zmniejszenie wartości - likwidacja	-	5	-	1	-	1
Zmniejszenie wartości - inne	-	-	-	-	2 056	2 056
Wartość brutto na koniec okresu	-	2 020	264	1 699	2 827	6 810
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	91	229	1 401	670	2 391
Umorzenie za bieżący okres	-	8	14	130	26	178
Zwiększenie- inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie umorzenia - sprzedaż	-	-	-	62	-	62
Zmniejszenie umorzenia - likwidacja	-	-	1	-	-	1
Zmniejszenie umorzenia - inne	-	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	99	242	1 469	696	2 506

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
Wycofanie odpisu - sprzedaż	-	-	-	-	-	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	-	1 921	22	230	2 131	4 304

Tabela ruchu środków trwałych w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021 roku

	Grunty	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	-	2 563	239	1 589	741	5 132
Zwiększenie wartości - zakup	-	-	11	71	-	82
Zwiększenie wartości - rozliczenie inwestycji	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - sprzedaż	-	538	-	-	-	538
Zmniejszenie wartości - likwidacja	-	5	-	-	-	5
Zmniejszenie wartości - inne	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	-	2 020	250	1 660	741	4 671
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	98	219	1 243	653	2 213
Umorzenie za bieżący okres	-	7	10	158	17	192
Zwiększenie- inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie umorzenia - sprzedaż	-	11	-	-	-	11
Zmniejszenie umorzenia - likwidacja	-	3	-	-	-	3
Zmniejszenie umorzenia - inne	-	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	91	229	1 401	670	2 391
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
Wycofanie odpisu - sprzedaż	-	-	-	-	-	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	-	1 929	21	259	71	2 280

Wartość bilansowa środków trwałych użytkowanych przez spółki Grupy na dzień 31 grudnia 2022 roku na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu wynosi 125 tys. złotych, w tym użytkowane przez Emitenta: 56 tys. złotych.

Wartość brutto środków trwałych całkowicie umorzonych, ale nadal użytkowanych przez spółki Grupy na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiła 2 158 tys. złotych, w tym użytkowane przez Emitenta o wartości brutto 1 649 tys. złotych. Środki trwałe całkowicie umorzone, ale nadal użytkowane to środki trwałe o jednostkowej niskiej wartości, takie jak wyposażenie, komputery.

20. Nieruchomości inwestycyjne

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Na początek okresu	14 326	14 714
- grunty	3 894	4 655
- budynki, lokale	10 432	10 059
Zwiększenia	289	375
- grunty	1	2
- zakupy	1	2
- reklasyfikacja	-	-
- budynki, lokale	287	373
- zakupy	-	-
- nakłady na lokale	-	-
- reklasyfikacja	287	373
Zmniejszenia	671	763
- grunty	671	763
- sprzedaż	481	534
- reklasyfikacja	190	229
- budynki, lokale	-	-
- reklasyfikacja	-	-
- sprzedaż	-	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	-	-
Na koniec okresu	13 943	14 326
- grunty	3 224	3 894
- budynki, lokale	10 719	10 432

Nieruchomości inwestycyjne zostały wykazane według ceny nabycia. Wartość godziwa nieruchomości została ustalona w oparciu o przeprowadzone testy na utratę wartości aktywów z wykorzystaniem posiadanych przez Spółki Grupy operatorów szacunkowych dla tych nieruchomości.

Szacowana wartość godziwa wszystkich nieruchomości inwestycyjnych Grupy, wynosiła 38 797 tys. złotych, a ich sumaryczna wartość księgowa wynosiła 13 943 tys. złotych.

Poniżej przedstawiono wpływ nieobserwowalnych danych wejściowych na wartość godziwą nieruchomości w zależności od przyjętej techniki wyceny.

	Zastosowana technika wyceny	Nieobserwowalne dane wejściowe	Zależność pomiędzy nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Nieruchomości gruntowe	Podejście porównawcze	- Lokalizacja - Stan zagospodarowania - Powierzchnia - Średnia cena rynkowa nieruchomości porównywalnych	Czynniki te miały wpływ na wartość współczynnika korygującego przyjętego w wycenie wartości godziwej nieruchomości, wzrost ceny rynkowej nieruchomości porównywalnych spowoduje wzrost wartości godziwej nieruchomości
Budynki i Lokale	Podejście porównawcze	- Lokalizacja - Stan nieruchomości - Powierzchnia - Średnia cena rynkowa nieruchomości porównywalnych	Czynniki te miały wpływ na wartość współczynnika korygującego przyjętego w wycenie wartości godziwej nieruchomości, wzrost ceny rynkowej nieruchomości porównywalnych spowoduje wzrost wartości godziwej nieruchomości

Szczegóły dotyczące hierarchii wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku:

	Stan na 31.12.2022	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Nieruchomości inwestycyjne	13 943	-	-	13 943
Nieruchomości Gruntowe	3 224	-	-	3 224
Budynki i Lokale	10 719	-	-	10 719
	Stan na 31.12.2021	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Nieruchomości inwestycyjne	14 326	-	-	14 326
Nieruchomości Gruntowe	3 894	-	-	3 894
Budynki i Lokale	10 432	-	-	10 432

Poziom 1 - ceny notowań rynkowych z aktywnych rynków dla identycznych aktywów i zobowiązań;

Poziom 2 - ceny z aktywnych rynków, lecz inne niż ceny notowań rynkowych - ustalone bezpośrednio (poprzez porównanie z faktycznymi transakcjami) lub pośrednio (poprzez techniki wyceny bazujące na faktycznych transakcjach);

Poziom 3 - ceny niepochodzące z aktywnych rynków.

Nie nastąpiły przeniesienia pomiędzy poziomami 1,2 i 3 w trakcie roku obrotowego.

21. Prawo wieczystego użytkowania gruntów

Dla części nieruchomości spełniających kryteria zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe prawo użytkowania wieczystego gruntu z dniem 01.01.2019 uległo przekształceniu w prawo własności.

W związku z powyższym Spółki z Grupy otrzymały zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania gruntu w prawo własności oraz informacje o rocznej opłacie przekształceniowej, którą należy wносить przez okres 99 lat. Całość zobowiązań z tytułu opłat przekształceniowych powiększyła wartość nieruchomości inwestycyjnych lub zapasów, w zależności od rodzaju nieruchomości, której dotyczy.

W przypadku nieruchomości, które nie kwalifikują się do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu Grupa ponosi opłaty roczne, które ujmowane są proporcjonalnie w rachunku z całkowitych dochodów, jeśli dotyczą nieruchomości inwestycyjnych, lub powiększają koszty produkcji w toku, jeśli dotyczą rozpoczętej budowy.

22. Inne inwestycje długoterminowe

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Inne inwestycje długoterminowe wg rodzaju:	206	206
- środki transportu (samochód zabytkowy)	206	206
Inne inwestycje długoterminowe, w tym:	206	206
	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Na początek okresu	206	206
Na koniec okresu	206	206

23. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych

Na dzień bilansowy Grupa posiadała następujące inwestycje w jednostkach podporządkowanych:

	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 31.12.2021
Udziały i akcje		
Udziały w spółkach zależnych	-	-
Udziały w spółkach stowarzyszonych	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości ujęte w rachunku zysków i strat	-	-
Pozostałe	-	-
Razem udziały i akcje	-	-

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH za okres zakończony 31 grudnia 2022 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	charakter powiązania	zastosowana metoda konsolidacji	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Triton Investment Sp. z o.o.	Warszawa	pośrednictwo inwestycyjne	zależna	pełna	100	100
7bulls germany GmbH*)	Niemcy	działalność informatyczna	zależna	wyłączona z konsolidacji	67	67
Triton Real Management Sp. z o.o.	Warszawa	pośrednictwo inwestycyjne	zależna	pełna	100	100

Triton Development Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	100	100
Triton Winnica Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Property Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Kampinos Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o.	Warszawa	zarządzanie nieruchomościami	zależna	pełna	100	100
Triton Country Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Karpin Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Osiedle Kampinos Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH za okres zakończony 31 grudnia 2021 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	charakter powiązania	zastosowana metoda konsolidacji	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Triton Investment Sp. z o. o.	Warszawa	pośrednictwo inwestycyjne	zależna	pełna	100	100
7bulls germany GmbH*)	Niemcy	działalność informatyczna	zależna	wyłączona z konsolidacji	67	67
Triton Real Management Sp. z o.o.	Warszawa	pośrednictwo inwestycyjne	zależna	pełna	100	100
Triton Development Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	100	100
Triton Winnica Sp. z o. o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Property Sp. z o. o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Kampinos Sp. z o. o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Administracja i Zarządzanie Sp. z o. o.	Warszawa	zarządzanie nieruchomościami	zależna	pełna	100	100
Triton Country Sp. z o. o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100

* Brak danych finansowych – spółka nie prowadzi działalności.

UDZIAŁY LUB AKCJE W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH za okres zakończony 31 grudnia 2022 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	wartość bilansowa udziałów/akcji	kapitał własny jednostki	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Polski Holding Obronny Sp. z o.o. (poprzednia nazwa BUMAR Sp. z o.o.)*	Warszawa	Handel zagraniczny	0	1 747 096	0.0010	0.0010
Razem			0			

UDZIAŁY LUB AKCJE W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH za okres zakończony 31 grudnia 2021 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	wartość bilansowa udziałów/akcji	kapitał własny jednostki	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Polski Holding Obronny Sp. z o.o. (poprzednia nazwa BUMAR Sp. z o.o.)	Warszawa	Handel zagraniczny	0	1 665 539	0.0010	0.0010
Razem			0			

W poprzednich okresach Emitent na podstawie przeprowadzonych testów na utratę wartości aktywów dokonał odpisu na udziały w jednostkach pozostałych.

24. Pozostałe aktywa finansowe

Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń w okresach sprawozdawczych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem. Na dzień bilansowy Grupa nie posiadała umów z wbudowanymi instrumentami pochodnymi, spełniającymi wymogi wydzielenia ich z umów zasadniczych. Na dzień bilansowy oraz w trakcie okresu sprawozdawczego Grupa nie zawierała transakcji z wykorzystaniem instrumentów pochodnych w celach spekulacyjnych.

Spółki Grupy nie zawierały transakcji z wykorzystaniem instrumentów pochodnych w celach spekulacyjnych.

25. Zapasy

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Materiały	6	6
Według cen nabycia	6	6
Według wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Towary	295	581
Według cen nabycia	295	581
Według wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkty w toku	60 815	66 221
Według cen nabycia	60 815	66 221
Według wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Produkty gotowe	4 408	5 508
Według cen nabycia	442	442
Według wartości netto możliwej do uzyskania	3 966	5 066
Zaliczki na dostawy	-	-
Razem zapasy	65 524	72 316

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na początek roku	1 537	1 537
Wykorzystany odpis w koszcie własnym sprzedaży	-	-
Odwrócony odpis w koszcie własnym sprzedaży	-	-
Utworzony odpis w pozostałych kosztach działalności	-	-
Odwrócony odpis w kosztach administracyjnych	-	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na koniec okresu	1 537	1 537

Na dzień 31 grudnia 2022 roku w cenie sprzedaży netto zostały wykazane produkty gotowe - mieszkania i lokale użytkowe. Na dzień 31 grudnia 2022 roku, w spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. występował utworzony w okresach poprzednich odpis aktualizujący wartość produktów gotowych do wysokości możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto w kwocie 21 tys. złotych. W wyniku przeprowadzonego testu na utratę wartości aktywów, w latach poprzednich został utworzony odpis aktualizujący wartość zapasów w spółkach z Grupy w łącznej kwocie 1 516 tys. złotych.

26. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Pozostałe należności długoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-
Inne należności finansowe	1 436	1 435
Inne należności niefinansowe	-	-
Razem pozostałe należności długoterminowe	1 436	1 435

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Należności od jednostek powiązanych	70	170
Należności z tytułu dostaw i usług	70	170
Inne należności finansowe	-	-
Inne należności niefinansowe	-	-
Należności od pozostałych jednostek	7 263	3 103
Należności z tytułu dostaw i usług	1 535	1 002
Zaliczki na zapasy	1 918	-
Inne należności niefinansowe	431	359
Należności budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy	3 379	1 742
Należności brutto	7 333	3 273
Odpis aktualizujący należności	(373)	(395)
Należności ogółem (netto)	6 960	2 878

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Odpisy aktualizujące wartość należności		
Stan na początek okresu	395	417
Utworzenie	-	-
Rozwiązanie	(22)	(22)
Wykorzystanie	-	-
Stan na koniec okresu	373	395

Znaczące należności w okresie sprawozdawczym w poszczególnych spółkach Grupy:

- W spółce Emitenta Triton Development S.A. występują należności z tytułu podatku od towarów i usług na kwotę 113 tys. złotych oraz należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 454 tys. złotych.
- W spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. występują należności z tytułu podatku od towarów i usług na kwotę 1 368 tys. złotych oraz należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 581 tys. złotych.
- W spółce zależnej Triton Property Sp. z o.o. występuje należność z tytułu nadwyżki VAT naliczonego nad należnym na kwotę 171 tys. złotych.
- W spółce Triton Kampinos Sp. z o.o. występują należności z tytułu nadwyżki VAT naliczonego nad należnym na kwotę 880 tys. złotych.
- W spółce Triton Real Management Sp. z o.o. występują należności z tytułu nadwyżki VAT naliczonego nad należnym na kwotę 27 tys. złotych.
- W spółce Triton Investment Sp. z o.o. występują należności z tytułu nadwyżki VAT naliczonego nad należnym na kwotę 167 tys. złotych.
- W spółce Osiedle Kampinos Sp. z o.o. występują należności z tytułu nadwyżki VAT naliczonego nad należnym na kwotę 611 tys. złotych.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi odbywają się na warunkach rynkowych, nieodbiegających od podobnych transakcji zawieranych z podmiotami niepowiązаныmi.

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-dniowy termin płatności.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności wyceniane są w kwocie należnej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności. Wartość księgowa należności jest zbliżona do ich wartości godziwej.

Opis ryzyk związanych z należnościami z tytułu dostaw i usług i pozostałymi należnościami oraz polityka Spółek z Grupy dotycząca zarządzania tymi ryzykami została przedstawiona w punktach 38 dodatkowych informacji i objaśnień.

27. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Środki pieniężne w banku i w kasie	7 403	12 422
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 403	12 422

Wolne środki pieniężne zgromadzone są na rachunkach bankowych i inwestowane są w formie lokat terminowych oraz *overnight*. Grupa uzyskuje od zgromadzonych środków pieniężnych głównie oprocentowanie zmienne.

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do trzech miesięcy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 jest równa ich wartości nominalnej.

	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 31.12.2021
Środki w PLN	7 403	12 422
Środki w EUR	-	-
Środki w USD	-	-
Środki w innych walutach	-	-
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 403	12 422

28. Rozliczenia międzyokresowe czynne

	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 31.12.2021
Rozliczenia międzyokresowe czynne, w tym:		
- koszty ubezpieczeń	19	15
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe czynne	55	45
Razem rozliczenia międzyokresowe czynne, w tym:	74	60
długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	74	60

29. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 31.12.2021
Grunty przeznaczone do sprzedaży	-	-
Razem aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-

30. Kapitał podstawowy i pozostałe kapitały

30.1. Kapitał podstawowy

	Kapitał zakładowy zarejestrowany	Kapitał zakładowy zarejestrowany
Stan na 1 stycznia 2022 roku	25 458	25 458
Stan na 31 grudnia 2022 roku	25 458	25 458

W ciągu roku obrotowego nie nastąpiły zmiany w kapitale akcyjnym Spółki.

Wartość nominalna akcji na dzień 31 grudnia 2022 roku

Kapitał akcyjny Spółki wynosi 25.458.092 złotych i dzieli się na: 750.000 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 4zł/akcja, 375.000 akcji imiennych serii B o wartości nominalnej 4zł/akcja, 5.239.523 akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 4zł/akcja.

Prawa wspólników na dzień 31 grudnia 2022 roku

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.

Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich akcji, po zarejestrowaniu podwyższenia wartości nominalnej akcji, wynosi 10 864 523.

Kapitał zakładowy na 31 grudnia 2022 r. (struktura)
--

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
Seria A	uprzywilejowane	co do głosu		750 000	3 000	wpłata	1997-06-24	1997-06-24
Seria B	uprzywilejowane	co do głosu		375 000	1 500	wpłata	1997-07-02	1997-06-24
Seria C	zwykłe			5 239 523	20 958	wpłata	1998-09-11	1998-01-01
Liczba akcji razem				6 364 523				
Kapitał zakładowy, razem					25 458			
Wartość nominalna jednej akcji =4 zł								

Akcje Triton Development S.A. są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

30.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy Emitenta powstał z następujących tytułów:

- sprzedaży akcji Emitenta powyżej ceny nominalnej,
- utworzony zgodnie z KSH,
- podziału zysków z lat ubiegłych,
- dopłat.

30.3. Kapitał rezerwowy

Kapitał rezerwowy Emitenta powstał w 2009 roku z przeznaczenia kwoty 1 934 złotych z zysku za 2008 rok.

30.4. Zyski zatrzymane

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Wyniki zatrzymane z lat poprzednich	(1 748)	1 782
Wynik finansowy netto bieżącego okresu	(71)	1 022
Łączna wartość korekt kapitału wynikająca z zastosowania MSR/MSSF	-	-
Razem zyski zatrzymane	(1 819)	2 804

31. Rezerwy

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.

Spółki Grupy tworzą rezerwy na przewidywane koszty niewykorzystanych urlopów biorąc za podstawę ilość dni i indywidualne, średnie wynagrodzenie. Rezerwy tworzone są również na inne koszty, kiedy występuje duże prawdopodobieństwo ich wystąpienia, jak koszty badania sprawozdań, koszty odsetek od kredytu, koszty napraw gwarancyjnych i innych kosztów związanych ze sprzedażą. Do wyceny rezerw na zobowiązania oraz przyszłych strat na kontraktach przyjęto dane z otrzymanych dokumentów. Do wyceny rezerw na naprawy gwarancyjne przyjęto szacunkowe koszty napraw niepokryte gwarancjami bankowymi i zatrzymanymi kaucjami.

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu spółek Grupy dokonania szacunków, ponieważ wiele informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym nie może zostać wycenione w sposób precyzyjny. Zarząd weryfikuje przyjęte szacunki w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje lub doświadczenia z przeszłości. Dlatego też szacunki dokonane na dzień 31 grudnia 2020 roku mogą zostać w przyszłości zmienione.

31.1. Zmiany stanu rezerw

Na dzień 31.12.2022	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na początek okresu	256	-	50	45	351
Utworzenie	123	-	74	380	577
Rozwiązanie	(31)	-	-	-	(31)
Wykorzystanie	-	-	(74)	(281)	(355)
Stan na koniec okresu	348	-	50	144	542

Na dzień 31.12.2021	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na początek okresu	189	-	37	58	284
Utworzenie	89	-	92	239	420
Rozwiązanie	(22)	-	-	-	(22)
Wykorzystanie	-	-	(79)	(252)	(331)
Stan na koniec okresu	256	-	50	45	351

Struktura czasowa rezerw	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 31.12.2021
część długoterminowa	-	-

część krótkoterminowa	542	351
Razem rezerwy	542	351

Spółki Grupy Kapitałowej nie prowadzą specjalnych programów świadczeń dla pracowników po okresie zatrudnienia.

31.2. Rezerwa na sprawy sądowe, kary, grzywny i odszkodowania

Sprawy sądowe przeciwko spółkom zależnym Grupy Emitenta dotyczą roszczeń z wykonawcami, kontrahentami, na łączną wartość przedmiotu sporu nieujęty w księgach w kwocie 8 tys. złotych.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku spółki z Grupy nie posiadały rezerw na sprawy sądowe, kary, grzywny i odszkodowania.

31.3. Inne rezerwy

Stan rezerw na dzień 31 grudnia 2022 roku według tytułów:

- na świadczenia pracownicze dotyczy niewykorzystanych urlopów i wynosi 348 tys. złotych
- na koszty badania sprawozdań 50 tys. złotych
- pozostałe koszty działalności operacyjnej 144 tys. złotych zostały wykazane w ogólnej kwocie kol. Inne rezerwy tabeli 31.1.

32. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2022 roku wartość otrzymanej w 2020 roku subwencji w ramach Programu Rządowego Tarcza Finansowa Polskiego Funduszu Rozwoju dla Małych i Średnich Firm uruchomionej w celu zapobiegania negatywnym skutkom rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2 podlegającej spłacie przez Emitenta wynosi 25 tys. złotych. Subwencja prezentowana jest jako zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek z tytułu kredytów i pożyczek.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa posiadała następujące kredyty i pożyczki:

W okresach objętych niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie miały miejsca przypadki naruszenia postanowień umów kredytowych

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	206	270
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
Kredyty bankowe	-	-
Pożyczki otrzymane	25	68
Inne	-	-
Razem kredyty i pożyczki, w tym:	231	338
krótkoterminowe	110	209
dlugoterminowe	121	129

ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK na 31 grudnia 2022 roku

Podmiot finansujący	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys. zł	waluta	w tys. zł	waluta			
-		-	PLN	0,00	PLN	0,00	-	
SUMA				0,00				

ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK na 31 grudnia 2021 roku

Podmiot finansujący	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys. zł	waluta	w tys. zł	waluta			
Polski Fundusz Rozwoju S.A.		-	PLN	25	PLN	0,00	25.07.2023	
SUMA				25				

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK na 31 grudnia 2022 roku

Podmiot finansujący	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys. zł	waluta	w tys. zł	waluta			
Polski Fundusz Rozwoju S.A.	Warszawa	-	PLN	25	PLN	0,00	25.07.2023	
SUMA				25				

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK na 31 grudnia 2021 roku

Podmiot finansujący	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys. zł	waluta	w tys. zł	waluta			
Polski Fundusz Rozwoju S.A.	Warszawa	-	PLN	43	PLN	0,00	25.07.2023	
SUMA				43				

33. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi nie odbiegają od warunków rynkowych z wyjątkiem transakcji sprzedaży akcji zrealizowanych poza obrotem publicznym.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14-dniowych. Kwota wynikająca z tytułu deklaracji podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		
Inne zobowiązania finansowe	1 718	2 935
Zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	-	79
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	1 681	1 247
Razem pozostałe zobowiązania długoterminowe	3 399	4 261
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	116	73
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	116	73
Zobowiązania wobec jednostek pozostałych	4 467	2 379
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 461	1 847
Inne zobowiązania finansowe	811	296
Zobowiązania budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy	195	236
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 583	2 452

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE (KRÓTKOTERMINOWE)

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Pozostałe zobowiązania finansowe (krótkoterminowe)		
Instrumenty pochodne, w tym:	-	-
- interest rate swap	-	-
Pozostałe	791	708
Razem pozostałe zobowiązania finansowe	791	708

34. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych do spłaty:		
W okresie 1 roku	85	164
W okresie od 1 do 5 lat	121	104
Powyżej 5 lat	-	-
Razem zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	206	270

Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku stronami umów leasingu finansowego dotyczących samochodów osobowych jest spółka dominująca Triton Development S.A oraz spółki zależne Triton Development Sp. z o. o. i Administracja i Zarządzanie Sp. z o. o.

Okres obowiązywania umów leasingu wynosi 5 lat. Jednostki mają możliwość zakupu sprzętu za kwotę jego wartości nominalnej na koniec obowiązywania umowy.

Oprocentowanie zobowiązań z tytułu leasingu finansowego jest zmienne i określone w oparciu o stopę bazową WIBOR 1M powiększoną o stałą marżę Leasingodawcy.

Wartość księgowa przedmiotów leasingu na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosi 125 tys. złotych

35. Rozliczenia międzyokresowe

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:		
- otrzymane zaliczki	8 020	16 886
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-
Razem rozliczenia międzyokresowe czynne, w tym:	8 020	16 886
długoterminowe	1 785	1 355
krótkoterminowe	6 235	15 531

36. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania i związane z tym zobowiązania z tytułu leasingu

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

Rodzaj lokalu	Ilość lokali	Wartość aktywa z tytułu prawa do użytkowania
Lokale mieszkalne	46	1 632
Lokale biurowe	2	445
Stan na koniec okresu	48	2 077

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU W ZWIĄZKU Z UJAWNIENIEM AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

Spółka wynajmująca	Rodzaj lokalu	Właściciel	Łączna cena miesięczna wynajmu lokalu
Triton Property Sp. z o.o.	mieszkalny	osoby fizyczne -strony powiązane	89
	mieszkalny	RealCorp1 Sp. z o.o.	5
	mieszkalny	RealCorp4 Sp. z o.o.	2
	mieszkalny	Triton Development S.A.	4

	mieszkalny	RealCorp2 Sp. z o.o.	5
	mieszkalny	RealCorp3 Sp. z o.o.	5
Triton Development S.A.	biurowy	osoba fizyczna -strona powiązana	17
Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o.	biurowy	osoba fizyczna	9
Razem			136

W prezentowanym okresie zobowiązania z tytułu leasingu w związku z ujawnieniem aktywa z tytułu prawa do użytkowania zostały wykazane w pozycjach:

- inne zobowiązania finansowe długoterminowe w wysokości 1 333 PLN
- inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe w wysokości 791 PLN

37. Zobowiązania i należności warunkowe

37.1. Inne zobowiązania warunkowe

Na dzień 31.12.2022 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 generalnym wykonawcą. Generalny wykonawca odpowiada i na bieżąco realizuje naprawy z tytułu rękojmi i gwarancji.

37.2. Sprawy sądowe

Sprawy sądowe przeciwko spółkom zależnym Grupy Emitenta dotyczą roszczeń z wykonawcami, kontrahentami na łączną wartość przedmiotu sporu nieujęty w księgach w kwocie 8tys. złotych.

Spółka Triton Winnica Sp. z o.o., zależna od Emitenta, wystąpiła w 2015 roku z pozwem o wykup przez Miasto Stołeczne nieruchomości Spółki (zlokalizowanych w dzielnicy Białoleka i przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne) za cenę w kwocie 9 401,61 tys. zł. W IV kwartale 2016 r w wyniku prowadzonych negocjacji, Spółka zbyła na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa część w/w nieruchomości za cenę 5 200 tys. zł. Wobec zawartej umowy sprzedaży Spółka ograniczyła swoje powództwo do kwoty 2 458 tys. zł.

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

37.3. Gwarancje

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

37.4. Rozliczenia podatkowe

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

38. Informacje o podmiotach powiązanych

Transakcje z podmiotami powiązanymi odbywają się na warunkach rynkowych. Poniżej zostały przedstawione podmioty powiązane, z którymi łączna wartość transakcji wynosiła ponad 10 tysięcy EUR.

STRONA TRANSAKCJI		Określenie transakcji	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
ZAKUP (wartości brutto)				
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	Usługi prawne		659	561
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagańska Spółka Cywilna	Usługi notarialne		122	229
AS Motors Classic Sp. z o.o.	Usługi najmu		22	22
	Usługi serwisowe samochodów		56	19
	Zakup samochodu		-	78
REALCORP1 Sp. z o.o.	Usługi najmu		25	74
REALCORP2 Sp. z o.o.	Usługi najmu		25	74
REALCORP3 Sp. z o.o.	Usługi najmu		25	74
REALCORP4 Sp. z o.o.	Usługi najmu		10	30
Andrzej Szmagański	Usługi najmu		569	569
	Odsetki od pożyczki		-	32
	Pozostałe		-	39
	Zakup gruntu		2 359	7 590
Magdalena Szmagańska	Wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług		269	251
	Usługi najmu		269	310
	Pozostałe		15	20
Lidia Szmagańska	Usługi najmu		177	177
Krystyna Świrska	Usługi najmu		24	24
Dorota Szmagańska	Usługi najmu		59	59
Jacek Łuczak	Usługi najmu		48	48
Wojciech Opalski	Usługi najmu		89	89
SPRZEDAŻ (wartości brutto)				
IMMOFUND1 Sp. z o.o.	Sprzedaż lokalu - dopłata do faktury		-	75

IMMOFUND2 Sp. z o.o.	Sprzedaż lokalu - dopłata do faktury	-	45
IMMOFUND3 Sp. z o.o.	Sprzedaż lokalu - dopłata do faktury	-	43
IMMOFUND4 Sp. z o.o.	Sprzedaż lokalu - dopłata do faktury	-	61
IMMOFUND5 Sp. z o.o.	Pozostałe	-	3
IMMOFUND6 Sp. z o.o.	Pozostałe	-	1
Magdalena Szmagańska	Pozostałe	11	122
Andrzej Szmagański	Pozostałe	-	38
PODMIOT			
	SALDO NALEŻNOŚCI	SALDO ZOBOWIĄZAŃ	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	34	79	78
Andrzej Szmagański	-	-	51
Magdalena Szmagańska	2 098	-	47
Lidia Szmagańska	-	-	15
Dorota Szmagańska	-	-	10
Wojciech Opalski	-	-	7
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagańska Spółka Cywilna	-	-	10
IMMOFUND1 Sp. z o.o.	-	75	-
IMMOFUND2 Sp. z o.o.	-	45	-
IMMOFUND3 Sp. z o.o.	-	43	-
IMMOFUND4 Sp. z o.o.	-	61	-

38.1. Jednostka dominująca

Triton Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 194.

38.2. Podmioty kontrolujące Grupę

Andrzej Szmagański jest właścicielem akcji Emitenta: 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.

Pani Magdalena Szmagańska – Prezes Spółki jest właścicielem akcji Emitenta: 162.498 akcji serii B, oraz 709.629 akcji serii C łącznie stanowiących 13,7% kapitału zakładowego Emitenta i dających 1 522 117 głosów, tj. 14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

W Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w 2022 roku w części B, pkt. 20 znajduje się wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta według stanu wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia niniejszego raportu.

38.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi odbywają się na warunkach rynkowych.

Inne transakcje z udziałem członków Zarządu, z wyjątkiem opisanych powyżej nie występowały.

38.5. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej w Spółkach Grupy

Wynagrodzenie wraz ze świadczeniami wypłacone przez Emitenta w 2022 roku Prezesowi Zarządu wynosiło 211 tys. zł. brutto, Wiceprezesowi Zarządu wynosiło 303 tys. zł brutto. Wynagrodzenia wypłacone przez Emitenta w 2022 roku członkom Rady Nadzorczej wynosiły łącznie 194 tys. zł brutto. W tym: Przewodniczący Rady Nadzorczej: 52 tys. zł brutto; Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej: 39 tys. zł brutto, 1 z członków Rady Nadzorczej 52 tys. zł brutto, 1 z członków Rady Nadzorczej 26 tys. zł brutto, 1 z członków Rady Nadzorczej: 25 tys. zł.

W jednostce zależnej Triton Development Sp z o.o. wypłacone wynagrodzenie na rzecz Prezesa Zarządu wyniosło 91 tys. zł brutto.

W jednostce zależnej Triton Development Sp z o.o. z tytułu świadczonych usług doradczych wypłacono Prokurentowi (Prezesowi podmiotu dominującego) wynagrodzenie w łącznej kwocie 269 złotych brutto.

W jednostkach zależnych nie występowały żadne wypłaty dla osób nadzorujących Emitenta. Grupa nie wypłacała pożyczek ani świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących ani administrujących.

39. Zarządzanie Ryzykiem Finansowym

Grupa posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego

- Ryzyko Rynkowe
- Ryzyko Kredytowe
- Ryzyko Płynności

39.1. Ryzyko Rynkowe

Ryzyko rynkowe jest takim rodzajem ryzyka, które odzwierciedla wpływ zmian cen rynkowych takich, jak kursy wymiany walut, stopy procentowe, czy ceny instrumentów kapitałowych, na przychody Spółki lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych.

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

Ryzyko walutowe

Na dzień 31 grudnia 2022 oraz 31 grudnia 2021 r. Grupa nie posiadała żadnych istotnych aktywów, pasywów oraz przyszłych płatności w walutach obcych, w związku z czym nie było potrzeby zawierania walutowych instrumentów pochodnych zabezpieczających.

Ryzyko stopy procentowej

Kredyty bankowe zaciągnięte przy zastosowaniu stałych stóp procentowych narażają Grupę na ryzyko wartości godziwej stopy procentowej. Kredyty i pożyczki zaciągnięte po zmiennych stopach procentowych powodują ryzyko przepływów pieniężnych.

Według aktualnej struktury finansowania Grupa nie posiada kredytów o stałym oprocentowaniu. Obecnie Grupa posiada długoterminowe kredyty na zmienną stopę procentową, co powoduje ekspozycję na ryzyko przepływów pieniężnych.

Ponadto Grupa posiada krótkoterminowe lokaty bankowe, środki pieniężne, z których wysokość zysku uzależniona jest od zmiany bazowych stóp procentowych i częściowo równoważy ryzyko przepływów pieniężnych z tytułu finansowania.

Na datę bilansową Grupa nie posiadała długoterminowych instrumentów finansowych oprocentowanych wg stałej stopy procentowej.

Struktura instrumentów finansowych oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej na datę bilansową przedstawiała się następująco:

Instrumenty zmiennoprocentowe	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 31.12.2021
Aktywa finansowe	7 403	12 422
Pasywa finansowe	321	338
Razem, netto	7 634	12 760

Jako aktywa finansowe wykazane są oprocentowane aktywa finansowe, po wyłączeniach konsolidacyjnych tj. lokaty bankowe, środki pieniężne. Jako zobowiązania finansowe wykazane są oprocentowane zobowiązania finansowe, tj. zobowiązania z tytułu kredytu i pożyczki.

Analiza wrażliwości wysokości przepływów pieniężnych na zmianę stopy procentowej

Zmiana oprocentowania instrumentów finansowych opartych na zmiennej stopie procentowej wpływa bezpośrednio na wartość przychodów i kosztów finansowych. Poniżej przedstawiono wpływ zmiany stóp procentowych na w/w wartości przy założeniu zmian oprocentowania o 100 punktów bazowych w górę i w dół.

Analiza ta wykonana dla okresów dwunastu miesięcy kończących się 31 grudnia 2022 r. i 31 grudnia 2021 zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

Grupa Kapitałowa	Rachunek zysków i strat		Kapitał własny	
	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb
31 grudnia 2022				
Aktywa zmiennoprocentowe	74,03	(74,03)	74,03	(74,03)
Pasywa zmiennoprocentowe	2,31	(2,31)	2,31	(2,31)
Wrażliwość netto	76,34	(76,34)	76,34	(76,34)
31 grudnia 2021				
Aktywa zmiennoprocentowe	124,22	(124,22)	124,22	(124,22)
Pasywa zmiennoprocentowe	3,38	(3,38)	3,38	(3,38)
Wrażliwość netto	127,60	(127,60)	127,60	(127,60)

39.2. Ryzyko Kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi Grupy Kapitałowej są środki na rachunkach bankowych, gotówka, należności z tytułu dostaw i usług, inne należności oraz inwestycje, które reprezentują największą ekspozycję na ryzyko kredytowe w relacji do aktywów finansowych.

Ryzyko kredytowe Grupy Kapitałowej jest przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto, czyli z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość wątpliwych należności oszacowanych przez Zarząd Spółek Grupy na podstawie doświadczeń, specyfiki prowadzonej działalności i ich oceny obecnego otoczenia gospodarczego.

Ryzyko kredytowe związane z funduszami płynnymi i pochodnymi instrumentami finansowymi jest ograniczone, ponieważ stronami transakcji są banki o ustalonej reputacji.

Grupa nie posiada znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego. Ryzyko rozłożone jest na dużą ilość partnerów i klientów. Ponadto należy zauważyć, że należności dotyczące głównej działalności są w pełni zabezpieczone gdyż wydanie przedmiotu sprzedaży następuje po zapłaceniu przez nabywców całkowitej ceny wynikającej z umowy przedwstępnej sprzedaży.

Struktura należności handlowych w podziale na okres przeterminowania przedstawiona jest w nocie poniżej:

Należności finansowe dla Grupy Kapitałowej	Wartość bilansowa	0-6 miesięcy	6-12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat
31 grudnia 2022					
Należności z tytułu dostaw i usług	1 605	1 011	122	384	88
Razem	1 605	1 011	122	384	88
31 grudnia 2021					
Należności z tytułu dostaw i usług	1 172	866	137	23	146
Razem	1 172	866	137	23	146

39.3. Ryzyko Płynności

Ryzyko płynności jest związane z zagrożeniem że Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich zapadalności. Celem Spółek z Grupy jest zapewnienie, w najwyższym możliwym stopniu, że jej płynność będzie zawsze zachowana na poziomie pozwalającym na regulowanie zobowiązań w terminie ich zapadalności, bez ponoszenia niemożliwych do przyjęcia strat lub ryzyka narażenia na szwank reputacji Spółek z Grupy.

Podmioty z Grupy Kapitałowej narażone są na ryzyko zapotrzebowania na środki obrotowe w ostatniej fazie realizacji procesów inwestycyjnych, szczególnie w przypadku niedoszacowania budżetów przyjętych na początku realizacji projektów.

Poniższa tabela przedstawia zobowiązania finansowe Grupy w rozbiciu na kontraktowe terminy zapadalności:

Zobowiązania finansowe dla Grupy Kapitałowej	Wartość bilansowa	0-6 miesięcy	6-12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat
31 grudnia 2022					
Zobowiązania z tytułu pożyczek	25	21	4	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 577	3 478	62	13	24
Pozostałe zobowiązania	216	216	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	206	44	44	88	30
Razem	4 024	3 759	110	101	54

31 grudnia 2021

Zobowiązania z tytułu pożyczek	68	-	25	-	43
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 920	1 859	10	13	38
Pozostałe zobowiązania	532	532	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	270	136	30	65	39
Razem	2 790	2 527	65	78	120

Zarządzanie płynnością Grupy odbywa się głównie poprzez:

- krótko, średnio i długo-terminowe planowanie przepływów gotówkowych; szczegółowe plany krótkoterminowe aktualizowane są przynajmniej raz na miesiąc,
- dobór odpowiednich źródeł finansowania na podstawie analizy potrzeb poszczególnych Spółek Grupy oraz analizy rynku,
- bieżący monitoring wskaźników wynikających z umów z bankami,
- bieżący monitoring wskaźników wynikających z umów z klientami,
- dywersyfikację źródeł finansowania prowadzonej działalności developerskiej,

40. Zarządzanie Kapitałem

Polityka Zarządu zakłada utrzymywanie silnej bazy kapitałowej w celu zachowania zaufania inwestorów, wierzycieli i rynku oraz w celu zapewnienia dalszego rozwoju działalności Spółki i Grupy Kapitałowej.

Zarząd Grupy rekomenduje akcjonariuszom wypłatę dywidendy po zakończeniu poszczególnych projektów.

Grupa nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

Ani Grupa ani jej spółki zależne nie podlegają żadnym zewnętrznym określonym wymogom kapitałowym z wyjątkiem wymogów ustawowych określonych w Kodeksie Spółek Handlowych.

41. Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych.

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.

42. Struktura zatrudnienia

W spółce Emitenta średnioroczne zatrudnienie wynosiło 14 osób – pracowników biurowych.

Przeciętne zatrudnienie w pozostałych spółkach Grupy w okresie styczeń – grudzień 2022 r. wynosiło 15 osób, w tym pracownicy fizyczni - 5 osób.

43. Wynagrodzenie audytora

W okresie sprawozdawczym Emitent wypłacił firmie badającej sprawozdania finansowe za 2021 rok 57 tys. złotych brutto a za przegląd za pierwsze półrocze 2022 roku 30 tys. złotych brutto.

Pozostałe Spółki wypłaciły firmie badającej sprawozdania finansowe za 2021 rok 11 tys. złotych brutto.

44. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W lutym 2023 roku spółka zależna Triton Investment sp. z o. o. zawarła z p. Andrzejem Szmagałskim – 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 Szmagałskiej 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.

W marcu 2023 roku Spółka zależna Triton Development Sp z o.o. zawarła umowy z Remonteria S.C. P. Niedziałkowski, Ł. Gębski w zakresie generalnego wykonawstwa jednego zadania inwestycyjnego z przedsięwzięcia inwestycyjnego TRITON COUNTRY na łączną kwotę 10.838 tys. zł.

W kwietniu 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.

Po dniu bilansowym do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie miały miejsca inne istotne zdarzenia wpływające na sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień bilansowy.