



GRUPA KAPITAŁOWA TRITON DEVELOPMENT

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU

Warszawa, dnia 27.04.2022 r.

SPIS TREŚCI

- I. Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów 3
- II. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej 4
- III. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych 5
- IV. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym 6
- V. Dodatkowe informacje - noty 7
 1. Informacje ogólne 7

2. Skład Zarządu Spółki Emitenta 7
3. Skład Rady Nadzorczej Spółki 7
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego 7
5. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego 8
6. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości 8
7. Nowe standardy i interpretacje 8
8. Korekta błędów 9
9. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach 9
10. Istotne zasady rachunkowości 10
11. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych 17
12. Przychody i koszty 19
13. Podatek dochodowy 21
14. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS 23
15. Zysk przypadający na jedną akcję 23
16. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty 24
17. Wartość firmy jednostek podporządkowanych 24
18. Wartości niematerialne 25
19. Rzeczowe aktywa trwałe 26
20. Nieruchomości inwestycyjne 27
21. Prawo wieczystego użytkowania gruntów 28
22. Inne inwestycje długoterminowe 29
23. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych 29
24. Pozostałe aktywa finansowe 32
25. Zapasy 32
26. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności 33
27. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty 34
28. Rozliczenia międzyokresowe czynne 34
29. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży 34
30. Kapitał podstawowy i pozostałe kapitały 34

31. Rezerwy 35
32. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki 36
33. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania 38
34. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego 38
35. Rozliczenia międzyokresowe 39
36. Zobowiązania i należności warunkowe 39
37. Informacje o podmiotach powiązanych 40
38. Zarządzanie Ryzykiem Finansowym 41
39. Zarządzanie Kapitałem 43
40. Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych. 44
41. Struktura zatrudnienia 44
42. Wynagrodzenie audytora 44
43. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym 44

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

za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku

	Nota	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 -31.12.2020
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	12.1	38 225	32 288
Koszt własny sprzedaży	12.2	31 033	26 194

Wartość sprzedanych towarów i materiałów	12.2	0	1 210
Wynik brutto ze sprzedaży		7 192	4 884
Koszty sprzedaży	12.2	370	518
Koszty ogólnego zarządu	12.2	6 175	5 732
Pozostałe przychody operacyjne	12.5	1 050	588
Pozostałe koszty operacyjne	12.6	491	1 904
Przychody finansowe netto	12.7	16	5
Koszty finansowe netto	12.8	119	125
Wynik na różnicach kursowych	12.9	-	-
Wynik brutto		1 103	(2 802)
Podatek dochodowy	13	81	65
Wynik netto z działalności kontynuowanej		1 022	(2 867)

Działalność zaniechana		
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-
Wynik netto za okres	1 022	(2 867)
Inne całkowite dochody:		
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	1 022	(2 867)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję		
– podstawowy z zysku za okres	0,16	(0,45)
– podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	0,16	(0,45)
– rozwodniony z zysku za okres	0,16	(0,45)
– rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej	0,16	(0,45)

II.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2021 roku

AKTYWA	Nota	Na dzień 31.12.2021	Na dzień 31.12.2020
Aktywa trwałe (długoterminowe)		21 782	19 573
Wartość firmy	17	-	-
Wartości niematerialne	18	33	2
Rzeczowe aktywa trwałe	19	2 280	2 919
Nieruchomości inwestycyjne	20	14 326	14 714
Inne inwestycje długoterminowe	22	206	206
Inne aktywa finansowe	24	-	-
Należności długoterminowe	26	1 435	1 436
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13	271	296
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	36	3 231	0
Rozliczenia międzyokresowe	28	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		87 677	76 887
Zapasy	25	72 316	70 756

Należności handlowe oraz pozostałe należności	26	2 878	920
Należności z tytułu podatku dochodowego		1	4
Inne aktywa finansowe		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	12 422	5 159
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	28	60	48
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	29	-	-
Udziały (akcje) własne		-	-
SUMA AKTYWÓW		109 459	96 460
PASYWA			
Kapitał własny		85 250	84 227
Kapitał podstawowy	30.1	25 458	25 458
Kapitał zapasowy		55 054	58 821
Należne wpłaty na kapitał podstawowy		-	-
Kapitał rezerwowy		1 934	1 934
Akcje własne		-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	30.4	2 804	(1 986)

Zobowiązania długoterminowe		4 893	3 917
Kredyty i pożyczki	32	25	2 066
Inne zobowiązania finansowe	33,34,35	3 039	658
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	33	79	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	395	424
Rezerwa na świadczenia pracownicze	31	-	-
Pozostałe rezerwy	31	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	35	1 355	769
Zobowiązania krótkoterminowe		19 316	8 316
Kredyty i pożyczki	32	43	545
Inne zobowiązania finansowe	33, 34	1 231	128
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	14,33	2 156	1 713
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		4	4
Rezerwa na świadczenia pracownicze	31	256	189
Pozostałe rezerwy	31	95	95
Rozliczenia międzyokresowe	35	15 531	5 642

Stan zobowiązań ogółem	24 209	12 233
SUMA PASYWÓW	109 459	96 460

III. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto	1 022	(2 867)
Korekty o pozycje:	7 322	3 443
Amortyzacja	1 038	422
Przychody i koszty z tytułu odsetek	110	96
Wynik na działalności inwestycyjnej	(366)	(707)
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	10 527	3 632
Inne korekty	(3 987)	0

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	8 344	576
Zmiana stanu zapasów	(1 559)	4 038
Zmiana stanu należności	(1 955)	1 142
Zmiana stanu zobowiązań	4 128	(3 344)
Podatek dochodowy	0	(7)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 958	2 405
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy:		
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	862	0
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	565	0
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	-
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	-
Wydatki:		

Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(120)	(13)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(78)	(488)
Nabycie aktywów finansowych	-	-
Udzielone pożyczki	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 229	(501)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy:		
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	8 135	2 544
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-
Wydatki:		
Splata pożyczek i kredytów	(10 153)	(1 250)
Splata innych źródeł finansowania	(808)	(106)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(98)	(105)

Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 924)	1 083
Środki pieniężne netto z działalności, razem	7 263	2 987
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	7 263	2 987
Środki pieniężne na początek okresu	5 159	2 172
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	12 422	5 159

IV. 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
-----------------------------	--------	--------	-------	---	-------	--------

SKONSOLIDOWANE Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2020 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	25 458	60 032	1 934	-	(331)	87 093
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2019 r.	-	-	-	-	(2 867)	(2 867)
Rozliczenie wyniku z 2018 roku	-	(1 211)	-	-	1 211	-
Reklasyfikacja kapitałów	-	-	-	-	-	-
Inne korekty						
Na dzień 31 grudnia 2020 r.	25 458	58 821	1 934	-	(1 986)	84 227

Informacje ogólne

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2021 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

Podmiotem dominującym grupy kapitałowej („Grupa”) jest Triton Development Spółka Akcyjna („Spółka Akcyjna”, „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 Triton Development S.A. została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000023078. Emitent posiada numer NIP 5220000714 oraz symbol REGON: 012658003.

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 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku. Porównywalne dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku.

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany w nazwie Spółki lub inne dane identyfikacyjne.

2. Skład Zarządu Spółki Emitenta

Na dzień 31 grudnia 2021 roku skład osobowy Zarządu był następujący:

Prezes Zarządu - Magdalena Szmagańska

Wiceprezes Zarządu - Jacek Łuczak

W dniu 14 kwietnia 2021 r. Rada Nadzorcza wybrała Zarząd Emitenta IX kadencji w niezmienionym w stosunku do dotychczasowego składzie.

W roku 2021 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 2021 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 - Elwir Świętochowski

Z uwagi na wygaśnięcie mandatów członków Rady Nadzorczej IX kadencji w trybie art. 385 § 8 K.S.H. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Triton Development S.A. w dniu 15 kwietnia 2021 r. dokonało wyboru Rady Nadzorczej kolejnej kadencji w składzie:

- Cezary Banasiński

- Marek Borzymowski

- Hubert Rozpędek

- Karol Szymański

- Jan Włoch

Rada Nadzorcza z pośród swego grona wybrała:

- Marka Borzymowskiego na Przewodniczącego Rady Nadzorczej – dnia 10 maja 2021r,

- Huberta Rozpędka na Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej – dnia 25 maja 2021r,

W dniu 16 grudnia 2021 r. Spółka otrzymała pismo, w którym p. Karol Maciej Szymański złożył rezygnację z Rady Nadzorczej Spółki

W dniu 11 stycznia 2022 r. w związku z rezygnacją Pana Karola Szymanowskiego z zasiadania w Radzie Nadzorczej Spółki, Rada Nadzorcza Emitenta, na podstawie § 19 ust.3 Statutu Spółki, w drodze kooptacji wybrała na członka Rady Nadzorczej Pana Marcina Aslanowicza. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji inne zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki nie wystąpiły.

Rada Nadzorcza na podstawie podjętych uchwał dnia 25 maja 2021r utworzyła w Spółce Komitet Audytu i z pośród swego grona powołała w skład tego komitetu:

Cezarego Banasińskiego, Marka Borzymowskiego, Hubert Rozpędka.

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

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w dniu 27 kwietnia 2022 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, z wyjątkiem aktywów i zobowiązań finansowych, które są wyceniane według wartości godziwej z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.

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.

W prezentowanym okresie w związku z trwaniem stanu epidemii COVID-19 dokonano analizy wpływu epidemii na działalność Spółek z Grupy pod kątem terminowości realizowanych inwestycji, dynamiki i ilości sprzedawanych nieruchomości, warunków finansowania inwestycji, poziomu przychodów z krótkoterminowego wynajmu mieszkań. W lipcu 2021 otrzymano decyzję od Polskiego Funduszu Rozwoju S.A. o umorzeniu subwencji otrzymanej w 2020 roku w ramach rządowego programu przeciwdziałaniu negatywnym skutkom pandemii. Emitent otrzymał decyzję o umorzeniu 75% subwencji, a spółka zależna Triton Property Sp z o.o. otrzymała decyzję o umorzeniu 100% subwencji.

Agresja Rosji na Ukrainę, która nastąpiła w dniu 24 lutego 2022 roku jest czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kierownictwo Emitenta obserwuje dużą dynamikę zmian zarówno w działaniach wojennych, jak również sankcjach nakładanych na Rosję i Białoruś. W ocenie Zarządu Emitenta, wojna w Ukrainie może wpłynąć przede wszystkim na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego wszystkie inwestycje postępowały zgodnie z planem lub wyprzedzały zakładany harmonogram. Emitent i pomioty zależne prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski. Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Spółki i jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu Emitenta, na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdzono istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Emitenta i spółki zależne.

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 2021 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 2021 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 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 2021

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym spółki za 2021 rok:

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz MSSF 16 „Leasing” - Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej - Etap 2 zatwierdzone w UE w dniu 13 stycznia 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” - ulgi w spłatach czynszu w związku z Covid-19 po 30 czerwca 2021 r. zatwierdzone w UE w dniu 30 sierpnia 2021 r. (obowiązuje od dnia 1 kwietnia 2021 r. w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się najpóźniej dnia 1 stycznia 2021 r. i później).
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” pt. „Przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9” zatwierdzone w UE w dniu 16 grudnia 2020 r. (data wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia z MSSF 9 została przedłużona z 1 stycznia 2021 roku na okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2023 roku i później).

Wyżej wymienione zmiany do istniejących standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Spółki za 2021 rok.

Informacje co do standardów, jakie zostały już wydane przez RMSR, ale jeszcze nie weszły w życie

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe następujące zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, a które wchodzą w życie w późniejszym terminie:

- 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),

- 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 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.).

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 2021 rok, w stosunku do okresów poprzednich Grupa nie zmieniła dobrowolnie żadnych stosowanych uprzednio zasad rachunkowości.

W prezentowanym okresie nastąpiła zmiana prezentacyjna nieruchomości należącej do Emitenta z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 297 tys. złotych.

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 2021 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 31.12.2021 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.

Najwyższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu 2021 roku wynosił 4,6834 złote (tab. 231/A/NBP/2021 z dnia 30.11.2021 r). Najniższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu 12 miesięcy 2021 roku wynosił 4,4805 złote (tab. 103/A/NBP/2021 z dnia 31.05.2021 r.).

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 31.12.2020 r. ogłoszony w tabeli nr 255/A/NBP/2020 z dnia 31.12.2020 r. w wysokości 4,6148 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 2020 roku w wysokości 4,4742 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 rynkowej 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. Leasing i 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 trwale 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 w 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:

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

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

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

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

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

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

W dacie rozpoczęcia leasingobiorca wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. W przeciwnym razie leasingobiorca stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy. W Grupie do wyliczenia krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy przyjęto oprocentowanie umowy kredytowej podpisanej przez jedną ze spółek zależnych w 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 opłat leasingowych oraz
- c. zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu, lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych.

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 klasyfikacje 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 rzeczowych 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 ujmują się w ciężar kosztów administracyjnych. Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności ujmują się, jeżeli w kolejnych okresach utrata wartości uległa zmniejszeniu, a wzrost wartości aktywów finansowych 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 zostałyby ustalony, gdyby uprzednio nie ujęto odpisu z tytułu utraty wartości. Odwrócenie odpisu ujmują 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 trwale przeznaczone do odsprzedaży

Aktywa trwale dostępne do natychmiastowej sprzedaży w jego bieżącym stanie, których sprzedaż jest wysoce prawdopodobna, są klasyfikowane w bilansie jako aktywa trwale 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 ujmują 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 wpływ 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 wydziela 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 odroczony 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, 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.

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 odroczony 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:

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

Dla Grupy Kapitałowej jedynym rynkiem zbytu towarów i usług jest rynek krajowy. Działalność deweloperska w ramach Grupy Kapitałowej jest działalnością podstawową i stanowi jeden segment operacyjny. Działalność 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	
	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	34 102	29 938	2 924	1 190	1 199	1 160
Koszt własny sprzedaży	29 229	24 529	1 804	1 665	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	1 210	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	4 873	4 199	1 120	(475)	1 199	1 160

Koszty administracyjne i sprzedaży	4 365	4 664	1 068	465	1 112	1 121
Pozostałe przychody operacyjne	495	522	551	49	4	17
Pozostałe koszty operacyjne	443	1 878	41	21	7	5
Przychody finansowe netto	(24)	5	2	1	38	35
Koszty finansowe netto	73	158	44	1	2	2
Wynik brutto	463	(1 974)	520	(912)	120	84
Podatek dochodowy	-3	45	69	2	15	18
Wynik netto z działalności kontynuowanej	466	(2 019)	451	(914)	105	66
Wynik netto za okres	466	(2 019)	451	(914)	105	66
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	466	(2 019)	451	(914)	105	66

AKTYWA	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	Na dzień 31.12.2021	Na dzień 31.12.2020	Na dzień 31.12.2021	Na dzień 31.12.2020	Na dzień 31.12.2021	Na dzień 31.12.2020
Aktywa trwałe (długoterminowe)	7 244	16 839	14 112	2 528	426	206
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	33	2	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	312	391	1 819	2 340	149	188

Nieruchomości inwestycyjne	6 333	14 532	7 993	181	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	(1 802)	-	1 802	-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	481	-	2 489	-	261	-
Należności długoterminowe	1 435	1 436	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	246	272	9	7	16	18
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	75 377	75 197	10 996	529	1 304	1 160
Zapasy	62 389	70 750	9 927	6	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 676	808	98	108	104	4
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-	1	4
Inne aktywa finansowe	(1 091)	-	-	-	1 091	1 053
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 353	3 600	967	412	102	94
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	50	39	4	3	6	5
SUMA AKTYWÓW	82 621	92 036	25 108	3 057	1 730	1 366

PASYWA

Kapitał własny	61 778	80 483	22 180	2 556	1 292	1 188
Kapitał podstawowy	4 808	22 658	20 600	2 750	50	50
Kapitał zapasowy	47 829	55 582	6 086	2 167	1 139	1 072
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-	-	-	-
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	7 207	309	(4 506)	(2 361)	103	66
Zobowiązania długoterminowe	2 559	3 758	2 068	86	266	72
Kredyty i pożyczki	25	2 066	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	379	521	79	86	34	50
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	379	-	1 962	-	206	-
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	79	-	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	364	402	5	-	26	22
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 333	769	22	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	18 284	7 795	860	415	172	106
Kredyty i pożyczki	43	342	-	203	-	-
Inne zobowiązania finansowe	505	111	3	-	17	17

Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	108	-	543	-	57	-
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	1 835	1 479	258	177	61	57
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	4	4	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	197	131	24	27	35	31
Pozostałe rezerwy	69	86	24	8	2	1
Rozliczenia międzyokresowe	15 527	5 642	4	-	-	-
Stan zobowiązań ogółem	20 843	11 553	2 928	501	438	178
SUMA PASYWÓW	82 621	92 036	25 108	3 057	1 730	1 366

**V.
Dodatkowe informacje - noty**

12. Przychody i koszty

12.1. Przychody

1.01.2021 - 31.12.2021

1.01.2020 - 31.12.2020

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży produktów i usług

36 081

32 285

Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	2 144	3
Razem przychody z działalności podstawowej	38 225	32 288
Pozostałe przychody operacyjne	1 050	588
Razem przychody operacyjne	39 275	32 876

1.01.2021 - 31.12.2021

1.01.2020 - 31.12.2020

Przychody ze sprzedaży produktów i usług		
Przychody z realizacji inwestycji	32 905	29 715
Usługi zarządzania, doradcze, księgowo, sekretarskie	1 127	1 160
Czynsz i inne opłaty	2 021	1 394
Udostępnienie inwestycji do programu	-	-
Pozostałe	28	16
Razem przychody ze sprzedaży produktów i usług, razem	36 081	32 285

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		
Przychody ze sprzedaży towarów	2 143	-
Przychody ze sprzedaży materiałów	1	3
Pozostałe	-	-
Razem przychody ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	2 144	3

12.2. Koszty według rodzaju

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Koszty działalności podstawowej według rodzaju:		
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	485	432
Zużycie materiałów i energii	399	398
Usługi obce	4 489	4 320
Podatki i opłaty	327	229
Wynagrodzenia	2 182	1 992

Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	412	367
Pozostałe koszty, w tym	83	177
- podróże służbowe	-	-
- ubezpieczenia majątkowe i osobowe	42	36
- reklama niepubliczna i reprezentacja	3	-
- inne koszty działalności operacyjnej	38	141
Razem koszty rodzajowe	8 377	7 915
Zmiana stanu produktów, produkcji w roku i rozliczeń międzyokresowych	(29 201)	(24 529)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	1 210
Koszty sprzedaży (+)	370	518
Koszty ogólnego zarządu (+)	6 175	5 732
Koszt własny sprzedaży (+)	31 033	26 194
Łącznie koszt własny sprzedaży i koszty administracyjne	8 377	9 125

12.3. Koszty świadczeń pracowniczych

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Koszty świadczeń pracowniczych:		
Koszty wynagrodzeń	2 182	1 992

Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	412	367
Koszty przyszłych świadczeń (rezerw) z tytułu odpraw emerytalnych, nagród jubileuszowych i tym podobnych świadczeń pracowniczych (+/-)	27	-
Razem koszty świadczeń pracowniczych	2 621	2 359

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

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Pozycje ujęte w kosztach administracyjnych		
Amortyzacja środków trwałych	192	233
Amortyzacja nieruchomości inwestycyjnych	190	190
Amortyzacja wartości niematerialnych	7	9
Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	96	-
Amortyzacja środków trwałych	192	233
Amortyzacja wartości niematerialnych	7	9
Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	96	-
Amortyzacja nieruchomości inwestycyjnych	190	190
Trwała utrwata wartości		

Razem koszty amortyzacji	485	432
12.5. Pozostałe przychody operacyjne		
	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Przychody operacyjne		
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	335	39
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość należności	22	26
Rozwiązanie rezerwy z tyt. niwykorzystanych urlopów	-	6
Otrzymane kary i odszkodowania	5	-
Korekta rezerwy na koszty niewykorzystanych urlopów	2	14
Przychody z tytułu refaktur	191	44
Inne	495	459
Razem pozostałe przychody operacyjne	1 050	588
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	1 050	588

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

12.6. Pozostałe koszty operacyjne

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Pozostałe koszty operacyjne		
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	1 516
Korekta rezerwy na koszty niewykorzystanych urlopów	7	8
Rezerwa na przyszłe zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	27	-
Koszty z tytułu refaktur	328	243
Inne	129	137
Razem pozostałe koszty operacyjne	491	1 904
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	491	1 904

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

12.7. Przychody finansowe

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Przychody finansowe		
Przychody z tytułu odsetek	8	5
- pożyczki, obligacje	1	-

- pozostałe	7	5
Pozostałe	8	-
Razem przychody finansowe	16	5

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

12.8. Koszty finansowe

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Koszty finansowe		
Koszty z tytułu odsetek	101	112
- z tytułu kredytów i pożyczek	31	112
- z tytułu leasingu finansowego	69	-
- dotyczące zobowiązań handlowych	1	-
Pozostałe	18	13
Razem koszty finansowe	119	125

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

12.9. Wynik na różnicach kursowych

Wynik na różnicach kursowych	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
------------------------------	------------------------	------------------------

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 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku przedstawiają się następująco:

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Sprawozdanie z całkowitych dochodów		
Bieżący podatek dochodowy	87	77
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	87	77
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
Odroczony podatek dochodowy	(6)	(12)
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(6)	(12)
Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	81	65

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 licznym według efektywnej stawki podatkowej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku przedstawia się następująco:

Uzgodnienie podstawy opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych i zysku brutto wykazanego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

1.01.2021 - 31.12.2021

1.01.2020 - 31.12.2020

Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	1 103	(2 802)
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-	-
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem	1 103	(2 802)
Korekty konsolidacyjne		
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	(3 943)	(269)

Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	(510)	2 069
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(2 554)	(1 094)
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	(5 904)	(2 096)
Straty podatkowe wygenerowane przez spółki z Grupy	(9 517)	(3 024)
Zyski podatkowe wygenerowane przez spółki z Grupy	2 008	1 880
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% i 9%	89	78
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	78	65
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	-	-

13.1. Odroczonego 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 tworzonego aktywa na podatek dochodowy.

Rezerwę na odroczony podatek 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:

	Rok zakończony 31.12.2021	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego oraz rezerwa na podatek odroczony	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
---	-----	-----

Rok zakończony 31.12.2020

Aktywa z tytułu podatku odroczonego oraz rezerwa na podatek odroczonego	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
Rzeczowe aktywa trwałe	-	64
Zapasy	169	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-	254
Kredyty i pożyczki	(3)	100
Rezerwy	54	6
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	64	-
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego	296	424
Odpis aktualizujący wartość aktywa	-	-
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	296	424

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 2021 roku saldo netto konta ZFŚS wynosi 65 tys. złotych.

Tabele poniżej przedstawiają analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Środki trwałe wniesione do Funduszu	-	-
Pożyczki udzielone pracownikom	-	-
Środki pieniężne	-	-
Zobowiązania z tytułu ZFŚS	65	93
Saldo po skompensowaniu	65	93
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:

	1.01.2020 - 31.12.2020	1.01.2019 - 31.12.2019
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 022	(2 867)
Strata na działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	1 022	(2 867)

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
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

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
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

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Zysk (strata) netto	1 022	(2 867)
Średnioważona liczba akcji	6 364 523	6 364 523
Podstawowy zysk (strata) na akcję (zł/akcję)	0,16	(0,45)

Rozwodniony zysk na akcję

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	1 022	(2 867)
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)	0,16	(0,45)
Podstawowy zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej		
	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 022	(2 867)
Średnioważona liczba akcji zwykłych	6 364 523	6 364 523
Podstawowy zysk na akcję (zł/akcję)	0,16	(0,45)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej		
	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję z działalności kontynuowanej	1 022	(2 867)
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)	0,16	(0,45)
---	------	--------

16. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Spółki Grupy nie wypłacały i nie deklarowały do wypłaty dywidendy w i za lata 2021 i 2020.

17. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
wartość firmy - jednostki zależne	-	-
wartość firmy - jednostki współzależne	-	-
wartość firmy - jednostki stowarzyszone	-	-
Wartość firmy razem	-	-

	Na dzień 31.12.2021	Na dzień 31.12.2020
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 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	-	95	90	-	95
Umorzenie za bieżący okres	-	1	6	-	7
Zmniejszenie umorzenia - likwidacja	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	96	96	-	102
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	-	-	32	1	33

Tabela ruchu wartości niematerialnych w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020 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	-	-	-	-	-
Reklasyfikacja	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - likwidacja	-	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	-	96	90	1	97
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	86	81	-	86
Umorzenie za bieżący okres	-	9	9	-	9
Zmniejszenie umorzenia - likwidacja	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	95	90	-	95
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	-	1	-	1	2
--------------------------------	---	---	---	---	---

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 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 2021 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

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Środki trwałe, w tym:	2 280	2 919
- grunty	-	-
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 929	2 465
- urządzenia techniczne i maszyny	21	20
- środki transportu	259	346
- inne środki trwałe	71	88
- środki trwałe w budowie	-	-
- zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem, w tym:	2 280	2 919

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

Grunty	Budynki	Urządzenia	Środki	Inne środki	Środki trwałe
--------	---------	------------	--------	-------------	---------------

		i lokale	techniczne i maszyny	transportu	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

Tabela ruchu środków trwałych w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020 roku

	Grunty	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	-	216	221	1 679	741	2 857
Zwiększenie wartości - zakup	-	2 347	18	40	-	2 405
Zwiększenie wartości - rozliczenie inwestycji	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - sprzedaż	-	-	-	130	-	130
Zmniejszenie wartości - likwidacja	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - inne	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	-	2 563	239	1 589	741	5 132
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	89	204	1 167	634	2 094
Umorzenie za bieżący okres	-	9	15	190	19	233

Zwiększenie- inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie umorzenia - sprzedaż	-	-	-	114	-	114
Zmniejszenie umorzenia - likwidacja	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie umorzenia - inne	-	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	98	219	1 243	653	2 213
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	-	2 465	20	346	88	2 919

Wartość bilansowa środków trwałych użytkowanych przez spółki Grupy na dzień 31 grudnia 2021 roku na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu wynosi 222 tys. złotych, w tym użytkowane przez Emitenta: 99 tys. złotych.

Wartość brutto środków trwałych całkowicie umorzonych, ale nadal użytkowanych przez spółki Grupy na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiła 1 672 tys. złotych, w tym użytkowane przez Emitenta o wartości brutto 1 209 tys. złotych. Środki trwale całkowicie umorzone, ale nadal użytkowane to środki trwałe o jednostkowej niskiej wartości, takie jak wyposażenie, komputery.

20. Nieruchomości inwestycyjne

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Na początek okresu	14 714	16 166
- grunty	4 655	4 845

- budynki, lokale	10 059	11 321
Zwiększenia	375	12
- grunty	2	-
- zakupy	2	-
- reklasyfikacja	-	-
- budynki, lokale	373	12
- zakupy	-	12
- nakłady na lokale	-	-
- reklasyfikacja	373	-
Zmniejszenia	763	1 464
- grunty	763	190
- sprzedaż	534	-
- reklasyfikacja	229	190
- budynki, lokale	-	1 274
- reklasyfikacja	-	177
- sprzedaż	-	1 097
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	-	-

Na koniec okresu	14 326	14 714
- grunty	3 894	4 655
- budynki, lokale	10 432	10 059

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 operatów szacunkowych dla tych nieruchomości.

Szacowana wartość godziwa wszystkich nieruchomości inwestycyjnych Grupy, wynosiła 36 806 tys. złotych, a ich sumaryczna wartość księgowa wynosiła 14 326 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	Czynniki te miały wpływ na wartość współczynnika korygującego przyjętego w wycenie wartości godziwej nieruchomości, wzrost ceny rynkowej nieruchomości porównywalnych spowoduje wzrost wartości godziwej nieruchomości
		- Stan zagospodarowania	
		- Powierzchnia	
		- Średnia cena rynkowa nieruchomości porównywalnych	
Budynki i Lokale	Podejście porównawcze	- Lokalizacja	Czynniki te miały wpływ na wartość współczynnika korygującego przyjętego w wycenie wartości godziwej nieruchomości, wzrost ceny rynkowej nieruchomości porównywalnych spowoduje wzrost wartości godziwej nieruchomości
		- Stan nieruchomości	
		- Powierzchnia	
		- Średnia cena rynkowa nieruchomości porównywalnych	

Szczegóły dotyczące hierarchii wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku:

	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
	Stan na 31.12.2020	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Nieruchomości inwestycyjne	14 714	-	-	14 714
Nieruchomości Gruntowe	4 655	-	-	4 655
Budynki i Lokale	10 059	-	-	10 059

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 nie pochodzące 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 wnosić przez okres 99 lat. Całość zobowiązań z tytułu opłat przekształceniowych powiększyła wartość nieruchomości inwestycyjnych lub zapasów, w zależności od rodzaju nieruchomości, której dotyczą.

W przypadku nieruchomości, które nie kwalifikują się do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu Grupa ponosi opłaty roczne, które ujemowane 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

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Inne inwestycje długoterminowe wg rodzaju:	206	206
- środki transportu (samochód zabytkowy)	206	206
Inne inwestycje długoterminowe, w tym:	206	206

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
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 31.12.2021	Na dzień 31.12.2020
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 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
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

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH za okres zakończony 31 grudnia 2020 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 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			

UDZIAŁY LUB AKCJE W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH za okres zakończony 31 grudnia 2020 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	1 978 168	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

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Materiały	6	6
Według cen nabycia	6	6
Według wartości netto możliwej do uzyskania	-	-

Towary	581	838
Według cen nabycia	581	838
Według wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkty w toku	66 221	66 166
Według cen nabycia	66 221	66 166
Według wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Produkty gotowe	5 508	3 746
Według cen nabycia	442	442
Według wartości netto możliwej do uzyskania	5 066	3 304
Zaliczki na dostawy	-	-
Razem zapasy	72 316	70 756

1.01.2021 - 31.12.2021

1.01.2020 - 31.12.2020

Odpisy aktualizujące wartość zapasów na początek roku	1 537	21
Wykorzystany odpis w koszcie własnym sprzedaży	-	-
Odwrócony odpis w koszcie własnym sprzedaży	-	-
Utworzony odpis w pozostałych kosztach działalności	-	1 516
Odwrócony odpis w kosztach administracyjnych	-	-

Odpisy aktualizujące wartość zapasów na koniec okresu

1 537

1 537

Na dzień 31 grudnia 2021 roku w cenie sprzedaży netto zostały wykazane produkty gotowe - mieszkania i lokale użytkowe. Na dzień 31 grudnia 2021 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

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Pozostałe należności długoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-
Inne należności finansowe	1 435	1 436
Inne należności niefinansowe	-	-
Razem pozostałe należności długoterminowe	1 435	1 436
	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Należności od jednostek powiązanych	170	157
Należności z tytułu dostaw i usług	170	157
Inne należności finansowe	-	-
Inne należności niefinansowe	-	-
Należności od pozostałych jednostek	3 103	1 180

Należności z tytułu dostaw i usług	1 002	289
Inne należności finansowe	-	-
Inne należności niefinansowe	359	352
Należności budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy	1 742	539
Należności brutto	3 273	1 337
Odpis aktualizujący należności	(395)	(417)
Należności ogółem (netto)	2 878	920

Odpisy aktualizujące wartość należności	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Stan na początek okresu	417	442
Utworzenie	-	-
Rozwiązanie	(22)	(25)
Wykorzystanie	-	-
Stan na koniec okresu	395	417

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 26 tys. złotych oraz należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 5 378 tys. złotych.
- W spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. występują należności z tytułu podatku od towarów i usług na kwotę 1 539 tys. złotych oraz należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 3 058 tys. złotych.
- W spółce zależnej Triton Property Sp. z o.o. występuje należność z tytułu nadwyżki VAT naliczonego nad należnym na kwotę 73 tys. złotych.
- W spółce Triton Kampinos Sp. z o.o. występują należności z tytułu nadwyżki VAT naliczonego nad należnym na kwotę 42 tys. złotych.
- W spółce Triton Real Management Sp. z o.o. występują należności z tytułu nadwyżki VAT naliczonego nad należnym na kwotę 26 tys. złotych.

- W spółce Triton Investment Sp. z o. o. występują należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 240 tys. złotych oraz z tytułu innych należności finansowych w kwocie 2 795 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 księgową 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

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Środki pieniężne w banku i w kasie	12 422	5 159
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 422	5 159

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 2021 roku i 31 grudnia 2020 jest równa ich wartości nominalnej.

	Na dzień 31.12.2021	Na dzień 31.12.2020
Środki w PLN	12 422	5 159
Środki w EUR	-	-
Środki w USD	-	-

Środki w innych walutach	-	-
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 422	5 159

28. Rozliczenia międzyokresowe czynne

	Na dzień 31.12.2021	Na dzień 31.12.2020
Rozliczenia międzyokresowe czynne, w tym:		
- koszty ubezpieczeń	15	12
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe czynne	45	36
Razem rozliczenia międzyokresowe czynne, w tym:	60	48
długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	60	48

29. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

	Na dzień 31.12.2021	Na dzień 31.12.2020
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 2021 roku	25 458	25 458
Stan na 31 grudnia 2021 roku	25 458	25 458

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

Wartość nominalna akcji na dzień 31 grudnia 2021 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 2021 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 2021 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

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Wyniki zatrzymane z lat poprzednich	1 782	881
Wynik finansowy netto bieżącego okresu	1 022	(2 867)
Łączna wartość korekt kapitału wynikająca z zastosowania MSR/MSSF	-	-
Razem zyski zatrzymane	2 804	(1 986)

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

1.01.2021 - 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

Na dzień 31.12.2020	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na początek okresu	144	-	44	76	264
Utworzenie	72	-	81	403	556
Rozwiązanie	(27)	-	-	-	(27)
Wykorzystanie			(88)	(421)	(509)
Stan na koniec okresu	189	-	37	58	284

Struktura czasowa rezerw	Na dzień 31.12.2021	Na dzień 31.12.2020
część długoterminowa	-	-
część krótkoterminowa	351	284
Razem rezerwy	351	284

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 nieujęta w księgach w kwocie 8 tys. złotych.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku spółki Grupy wykorzystały w całości, utworzone i wykazane w księgach, rezerwy na sprawy sądowe, kary, grzywny i odszkodowania.

31.3. Inne rezerwy

Stan rezerw na dzień 31 grudnia 2021 roku według tytułów:

- na świadczenia pracownicze dotyczy niewykorzystanych urlopów i wynosi 256 tys. złotych
- na koszty badania sprawozdań 50 tys. złotych
- pozostałe koszty działalności operacyjnej 45 tys. złotych zostały wykazane w ogólnej kwocie kol. Inne rezerwy tabeli 31.1.

32. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

W lipcu 2021 Emitent oraz spółka zależna Triton Property Sp. z o .o. otrzymali od Polskiego Funduszu Rozwoju S.A. z siedzibą w Warszawie decyzję dotyczącą umorzenia subwencji otrzymaną w 2020 roku w ramach Programu Rządowego Tarcza Finansowa Polskiego Funduszu Rozwoju dla Małych i Średnich Firm uruchomionego w celu zapobiegania negatywnym skutkom rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2. Umorzona wartość subwencji otrzymanej przez Emitenta wyniosła 256,5 tys. złotych, a pozostała kwota subwencji (85,5 tys. zł) podlega spłacie w 24 równych miesięcznych ratach. Umorzona wartość subwencji otrzymanej przez spółkę zależną Triton Property Sp. z o. o. wyniosła 100% (203 tys.)

Na dzień 31 grudnia 2021 roku wartość subwencji podlegającej spłacie przez Emitenta wynosi 68 tys. złotych. Subwencja prezentowana jest jako zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek z tytułu kredytów i pożyczek w wysokości 43 tys. złotych oraz jako zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek z tytułu kredytów i pożyczek w wysokości 25 tys. złotych.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Grupa posiadała następujące kredyty i pożyczki:

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

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	270	385
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
Kredyty bankowe	-	-
Pożyczki otrzymane	68	2 611
Inne	-	-
Razem kredyty i pożyczki, w tym:	338	2 996
krótkoterminowe	209	667
długoterminowe	129	2 329

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE 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 DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK na 31 grudnia 2020 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			
Andrzej Szmagański (pożyczkodawca)	Podkowa Leśna	2 000	PLN	2 066	PLN	WIBOR 3M + marża 3.5%	31.12.2025	
SUMA				2 066				

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				

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK na 31 grudnia 2020 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	545	PLN	545	PLN	0,00	17.06.2021	

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

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		
Inne zobowiązania finansowe	2 935	395
Zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	79	-
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	1 247	656
Razem pozostałe zobowiązania długoterminowe	4 261	1 051
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	73	39
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	73	39
Zobowiązania wobec jednostek pozostałych	2 379	1 587
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 847	1 431
Inne zobowiązania finansowe	296	6

Zobowiązania budżetowe z innych tytułów niż bieżący podatek dochodowy	236	150
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 452	1 626

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE (KRÓTKOTERMINOWE)

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Pozostałe zobowiązania finansowe (krótkoterminowe)		
Instrumenty pochodne, w tym:	-	-
- interest rate swap	-	-
Pozostałe	708	-
Razem pozostałe zobowiązania finansowe	708	-

34. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych do spłaty:		
W okresie 1 roku	166	122
W okresie od 1 do 5 lat	104	263
Powyżej 5 lat	-	-

Razem zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	270	385
--	-----	-----

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 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 2021 roku wynosi 270 tys. złotych

35. Rozliczenia międzyokresowe

	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2020 - 31.12.2020
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:		
- otrzymane zaliczki	16 886	6 411
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-
Razem rozliczenia międzyokresowe czynne, w tym:	16 886	6 411
długoterminowe	1 355	769
krótkoterminowe	15 531	5 642

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	42	2 489
Lokale biurowe	2	742
Stan na koniec okresu	44	3 231

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU W ZWIĄZKU Z UJAWNINIEM 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	69
	mieszkalny	RealCorp1 Sp. z o.o.	5
	mieszkalny	RealCorp4 Sp. z o.o.	2
	mieszkalny	Triton Development S.A.	2
	mieszkalny	RealCorp2 Sp. z o.o.	5
Triton Development S.A.	mieszkalny	RealCorp3 Sp. z o.o.	5
	biurowy	osoba fizyczna -strona powiązana	17
Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o.	biurowy	osoba fizyczna	9

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 2 547 PLN

- inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe w wysokości 704 PLN

37. Zobowiązania i należności warunkowe

37.1. Inne zobowiązania warunkowe

Na dzień 31.12.2021 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 nieujętej 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 Białołęka 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

W związku z przeprowadzoną w IV kwartale 2017 roku w spółce zależnej kontrolą podatkową dotyczącą rozliczeń w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2016 w I kwartale 2018 zostało wszczęte postępowanie podatkowe w sprawie określenia wysokości straty w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych poniesionej za rok podatkowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka zależna otrzymała decyzję Naczelnika Urzędu Skarbowego w wyniku, której ustalono zmniejszenie straty podatkowej za 2016 rok o 72 tys. złotych.

W badanym okresie w spółkach Grupy miały miejsce czynności sprawdzające na skutek złożenia przez Spółki wniosków o zwrot podatku od towarów i usług. Po zakończonych działaniach otrzymano zwrot wnioskowanych kwot podatku VAT: w 2021 roku – 680 tys. złotych, w tym zwrot kwoty VAT Emitenta: 120 tys. złotych.

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	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
	ZAKUP (wartości brutto)		
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	Usługi prawne	561	608
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	Usługi notarialne	229	105
	Usługi najmu	22	22
AS Motors Classic Sp. z o.o.	Usługi serwisowe samochodów	19	29
	Zakup samochodu	78	-
REALCORP1 Sp. z o.o.	Usługi najmu	74	74
REALCORP2 Sp. z o.o.	Usługi najmu	74	74
REALCORP3 Sp. z o.o.	Usługi najmu	74	74
REALCORP4 Sp. z o.o.	Usługi najmu	30	39
IMMOFUND1 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	47
IMMOFUND2 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	47

IMMOFUND3 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	47
IMMOFUND4 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	47
IMMOFUND5 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	47
IMMOFUND6 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	23
	Usługi najmu	569	275
	Pożyczka kwota kapitału	-	2 000
Andrzej Szmagalski	Odsetki od pożyczki	32	66
	Pozostałe	39	-
	Zakup gruntu	7 590	-
	Wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług	251	251
Magdalena Szmagalska	Usługi najmu	310	284
	Pozostałe	20	85
Lidia Szmagalska	Usługi najmu	177	192
Krystyna Świrska	Usługi najmu	24	24
Dorota Szmagalska	Usługi najmu	59	59
	Usługi gastronomiczne	-	9
FNC Sp. z o .o.	Usługi najmu	-	12
Jacek Łuczak	Usługi najmu	48	48

Wojciech Opalski	Usługi najmu	89	74
	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 Szmagalska	Pozostałe	122	98
Andrzej Szmagalski	Pozostałe	38	-

PODMIOT	SALDO ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU POŻYCZKI			
		2021-12-31	2020-12-31	
Andrzej Szmagalski		-	2 066	

	SALDO NALEŻNOŚCI		SALDO ZOBOWIĄZAŃ	
PODMIOT	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	56	79	45	39

Andrzej Szmagalski	-	-	26	2 072
Magdalena Szmagalska	102	-	26	26
Lidia Szmagalska	-	-	15	-
Dorota Szmagalska	-	-	10	-
Wojciech Opalski	-	-	7	7
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	-	-	37	-
IMMOFUND1 Sp. z o.o.	-	75	-	-
IMMOFUND2 Sp. z o.o.	-	45	-	-
IMMOFUND3 Sp. z o.o.	-	43	-	-
IMMOFUND4 Sp. z o.o.	-	61	-	-
IMMOFUND5 Sp. z o.o.	-	3	-	-
IMMOFUND6 Sp. z o.o.	-	1	-	-

38.1. Jednostka dominująca

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

38.2. Podmioty kontrolujące Grupę

Andrzej Szmagalski jest właścicielem akcji Emitenta: 674.955 akcji serii A, 37.500 akcji serii B oraz 1.525.135 akcji serii C łącznie stanowiących 35.16% kapitału zakładowego Emitenta i dających 5.087.410 głosów, tj. 46,83 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Pani Magdalena Szmagalska – 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..

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 wypłacone przez Emitenta w 2021 roku Prezesowi Zarządu wynosiło 180 tys. zł brutto, Wiceprezesowi Zarządu wynosiło 260 tys. zł brutto. Wynagrodzenia wypłacone przez Emitenta w 2021 roku członkom Rady Nadzorczej wynosiły łącznie 171 tys. zł brutto. W tym: Przewodniczący Rady Nadzorczej: 46 tys. zł brutto; Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej: 38 tys. zł brutto, 1 z członków Rady Nadzorczej 7 tys. zł brutto, 1 z członków Rady Nadzorczej 31 tys. zł brutto, 2 członków Rady Nadzorczej: po 24 tys. zł każdy

W jednostce zależnej Triton Development Sp z o.o. wypłacone wynagrodzenie na rzecz Prezesa Zarządu wyniosło 89 tys. zł brutto.

W jednostce zależnej Triton Development Sp z o.o. z tytułu świadczonych usług doradczych wypłacono Prokurentowi wynagrodzenie w łącznej kwocie 251 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 2021 oraz 31 grudnia 2020 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 31.12.2021	Na dzień 31.12.2020
Aktywa finansowe	12 422	5 159
Pasywa finansowe	338	2 996
Razem, netto	12 760	8 155

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 2021 r. i 31 grudnia 2020 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 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)

31 grudnia 2020

Aktywa zmiennoprocentowe	51,59	(51,59)	51,59	(51,59)
Pasywa zmiennoprocentowe	29,96	(29,96)	29,96	(29,96)
Wrażliwość netto	81,55	(81,55)	81,55	(81,55)

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 nocy poniżej:

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

31 grudnia 2020

Należności z tytułu dostaw i usług	446	145	11	179	111
Razem	446	145	11	179	111

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 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

31 grudnia 2020

Zobowiązania z tytułu pożyczek	2 611	-	545	-	2 066
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 471	1 401	10	31	29
Pozostałe zobowiązania	156	156	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	385	61	61	121	143
Razem	4 623	1 618	616	152	2 238

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 2021 r. wynosiło 13 osób, w tym pracownicy fizyczni - 6 osób.

43. Wynagrodzenie audytora

W okresie sprawozdawczym Emitent wypłacił firmie badającej sprawozdania finansowe za 2020 rok 57 tys. złotych brutto a za przegląd za pierwsze półrocze 2021 roku 30 tys. złotych brutto oraz 6 tys. złotych brutto za ocenę sprawozdania o wynagrodzeniach zarządu i rady nadzorczej.

Pozostałe Spółki wypłaciły firmie badającej sprawozdania finansowe za 2020 rok 11 tys. złotych brutto.

44. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W marcu 2022 roku Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. dokonała zapłaty zaliczki na zakup nieruchomości na rzecz Prokurenta Pani Magdaleny Szmagańskiej w kwocie 2.000 tys. zł.

W marcu 2022 Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. podpisała porozumienie do umowy kredytowej o kredyt obrotowy – deweloperski udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A w wyniku, którego na mocy wzajemnego porozumienia stron umowa kredytowa uległa rozwiązaniu z dniem 24 marca 2022. Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. spłaciła wszelkie zobowiązania wynikające z podpisanej umowy kredytowej.

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