



**SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
ZA I PÓŁROCZE 2023 ROKU**

**WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM
TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA I PÓŁROCZE 2023 ROKU**

**PÓŁROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ,
WRAZ Z PÓŁROCZNYM SKRÓCONYM
SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM TRITON DEVELOPMENT S.A.
SPORZĄDZONE WEDŁUG
MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI
MAJĄCYCH ZASTOSOWANIE
DO SPRAWOZDAWCZOŚCI ŚRÓDROCZNEJ**

Warszawa, 29 września 2023 roku

Skonsolidowany raport półroczny Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. za I półrocze 2023 roku ze skróconym sprawozdaniem finansowym Triton Development S.A. zostały sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim” z 29 marca 2018 roku. („Rozporządzenie”). Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej, wraz z półrocznym skróconym sprawozdaniem finansowym Triton Development S.A. sporządzone zostało według wytycznych MSR 34 mających zastosowanie do sprawozdawczości śródrocznej. Skonsolidowany raport za I półrocze 2023 roku zawiera skrócone sprawozdanie finansowe Triton Development S.A. jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej. Sprawozdanie zostało zaprezentowane w tysiącach złotych.

Skonsolidowany raport półroczny Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. za I półrocze 2023 roku zgodnie z § 69 z uwzględnieniem § 62 Rozporządzenia obejmuje:

I. Wybrane dane finansowe.....	3
a) Wybrane dane finansowe półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Triton Development	3
b) Wybrane dane finansowe półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Triton Development S.A.....	3
II. Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe	4
a) Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Triton Development.....	4
b) Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Triton Development S.A.....	21
c) Informacje dodatkowe do półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Triton Development wraz z informacjami dodatkowymi do skróconego półrocznego sprawozdania finansowego Emitenta.....	25
III. Półroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Triton Development oraz zasad sporządzania półrocznego skróconego konsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z informacjami o działalności Emitenta.	42
IV. Oświadczenia Zarządu Triton Development S.A.	49
V. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	50
VI. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	50

I. Wybrane dane finansowe

a) Wybrane dane finansowe półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Triton Development

SKONSOLIDOWANE WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	Okres 6 miesiący zakończony dnia 30.06.2023	Okres 6 miesiący zakończony dnia 30.06.2022	Okres 6 miesiący zakończony dnia 30.06.2023	Okres 6 miesiący zakończony dnia 30.06.2022
Przychody ze sprzedaży	5 619	15 646	1 218	3 370
Wynik brutto ze sprzedaży	2 300	4 700	499	1 012
Wynik brutto	(2 208)	513	(479)	110
Wynik netto	(2 241)	326	(486)	70
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 952)	(1 678)	(640)	(361)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	686	9	149	2
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(843)	(672)	(183)	(145)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	(3 109)	(2 341)	(674)	(504)
	Na dzień 30.06.2023	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 30.06.2023	Na dzień 31.12.2022
Aktywa, razem	104 912	100 706	23 574	21 473
Zobowiązania razem	22 225	15 528	4 994	3 311
Zobowiązania krótkoterminowe	18 214	11 512	4 093	2 455
Kapitał własny	82 687	85 178	18 580	18 162
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 721	5 428
Liczba akcji (w szt.)	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	12,99	13,38	2,92	2,85

b) Wybrane dane finansowe półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Triton Development S.A.

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	Okres 6 miesiący zakończony dnia 30.06.2023	Okres 6 miesiący zakończony dnia 30.06.2022	Okres 6 miesiący zakończony dnia 30.06.2023	Okres 6 miesiący zakończony dnia 30.06.2022
Przychody ze sprzedaży	572	7 312	124	1 575
Wynik brutto ze sprzedaży	564	3 079	122	663
Wynik brutto	(267)	1 011	(58)	218
Wynik netto	(289)	1 001	(63)	216
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	96	3 199	21	689
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(960)	(3 976)	(208)	(856)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(380)	4 681	(82)	1 008
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	(1 244)	3 904	(270)	841
	Na dzień 30.06.2023	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 30.06.2023	Na dzień 31.12.2022
Aktywa, razem	90 198	88 624	20 268	18 897
Zobowiązania razem	3 410	1 547	766	330
Zobowiązania krótkoterminowe	2 866	973	644	207
Kapitał własny	86 788	87 077	19 502	18 567
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 721	5 428
Liczba akcji (w szt.)	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523

Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	13,64	13,68	3,06	2,92
--	-------	-------	------	------

II. Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe

a) Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Triton Development

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

(w tysiącach złotych)

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2023	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Rok zakończony 31.12.2022
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	1	5 619	15 646	31 191
Koszt własny sprzedaży	2	3 316	9 980	21 588
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2	3	966	966
Odpis aktualizujący wartość zapasów		-	-	
Wynik brutto ze sprzedaży		2 300	4 700	8 637
				419
Koszty administracyjne i sprzedaży	2	4 402	4 049	7 765
Pozostałe przychody operacyjne	1	231	144	303
Pozostałe koszty operacyjne	2	294	219	401
Przychody finansowe netto	3	-	1	3
Koszty finansowe netto	3	43	64	116
Wynik na różnicach kursowych		-	-	-
Wynik brutto		(2 208)	513	242
Podatek dochodowy	4	33	187	313
Wynik netto z działalności kontynuowanej		(2 241)	326	(71)
Działalność zaniechana				
Wynik za okres z działalności zaniechanej		-	-	-
Wynik netto za okres		(2 241)	326	(71)
Inne całkowite dochody:				
Inne składniki całkowitych dochodów		-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów		-	-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		(2 241)	326	(71)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję				
- podstawowy z zysku za okres		(0,35)	0,05	(0,01)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej		(0,35)	0,05	(0,01)
- rozwodniony z zysku za okres		(0,35)	0,05	(0,01)
- rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej		(0,35)	0,05	(0,01)

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

(w tysiącach złotych)

AKTYWA	Nota	Na dzień 30.06.2023	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 31.12.2022
Aktywa trwale (długoterminowe)		20 652	21 080	22 276
Wartości niematerialne		22	29	-
Rzeczowe aktywa trwale	5	3 659	2 183	25
Nieruchomości inwestycyjne	6	13 589	14 231	4 304
Inne inwestycje długoterminowe		206	206	13 943
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	10	1 404	2 709	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	7	-	-	-
Należności długoterminowe	7	1 436	1 436	1 436
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		336	286	285
Rozliczenia międzyokresowe		-	-	2 077
				-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		84 260	83 212	78 430
Zapasy	8	69 930	67 126	63 987
Należności handlowe oraz pozostałe należności		9 759	5 835	6 960
Należności z tytułu podatku dochodowego		71	6	6
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	7	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		4 294	10 081	7 403
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		206	164	74
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
				-
SUMA AKTYWÓW		104 912	104 292	100 706
PASYWA				
Kapitał własny		82 687	85 574	85 178
Kapitał podstawowy		25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy		63 723	56 964	59 605
Należne wpłaty na kapitał podstawowy		-	-	-
Kapitał rezerwowy		1 934	1 934	1 934
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty		(8 428)	1 218	(1 819)
Zobowiązania długoterminowe		4 011	4 762	4 016
Kredyty i pożyczki		-	3	-
Inne zobowiązania finansowe	10	1 737	2 771	1 839
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania		-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		443	383	392
Rezerwa na świadczenia pracownicze	9	-	-	-
Pozostałe rezerwy	9	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe		1 831	1 605	1 785
Zobowiązania krótkoterminowe		18 214	13 956	11 512
Kredyty i pożyczki		4	43	25
Inne zobowiązania finansowe	10	414	801	934
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania		3 614	2 005	3 772
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		3	16	4
Rezerwa na świadczenia pracownicze	9	391	357	348
Pozostałe rezerwy	9	146	127	194
Rozliczenia międzyokresowe		13 642	10 607	6 235
Stan zobowiązań ogółem		22 225	18 718	15 528
SUMA PASYWÓW		104 912	104 292	100 706

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres zakończony dnia 30.06.2023 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej					
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2023 r.	25 458	59 605	1 934	(1 819)	85 178
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.	-	-	-	(2 241)	(2 241)
Rozliczenie wyniku z 2022 roku	-	4 118	-	(4 368)	(250)
Na dzień 30 czerwca 2023 r.	25 458	63 723	1 934	(8 428)	82 687

za okres zakończony dnia 30.06.2022 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej					
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	25 458	55 054	1 934	2 804	85 250
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r.	-	-	-	326	326
Rozliczenie wyniku z 2021 roku	-	1 910	-	(1 910)	-
Na dzień 30 czerwca 2022 r.	25 458	56 964	1 934	1 218	85 574

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2022

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

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2023	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Rok zakończony 31.12.2022
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto	(2 241)	326	(71)
Korekty o pozycje:	8 255	(3 786)	(8 246)
Amortyzacja	862	862	1 701
Przychody i koszty z tytułu odsetek	45	52	128
Wynik na działalności inwestycyjnej	(22)	(28)	(791)
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	7 308	(4 672)	(8 706)
Inne korekty-rozpoznanie zobow. zgodnie z MSSF 16	-	-	(165)
Inne korekty	62	-	(413)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	6 014	(3 460)	(8 317)
Zmiana stanu zapasów	(5 943)	5 190	8 329
Zmiana stanu należności	(2 864)	(2 976)	(4 088)
Zmiana stanu zobowiązań	(158)	(444)	1 347
Zmiana stanu zobowiązań z tyt. prawa do używ. aktywa MSSF16	-	-	230
Podatek dochodowy	(1)	12	-
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 952)	(1 678)	(2 499)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy:	1 052	28	1 272
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	1 052	28	28
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	1 244
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	-	-
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	-	-
Wydatki:	(366)	(19)	(2 212)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(357)	(19)	(2 208)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(9)	-	(4)
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-
Udzielone pożyczki	-	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	686	9	(940)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy:	-	1 782	1 782
Wpływy z tytułu emisji akcji+ dopłaty do kapitału	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	1 782	1 782
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-	-
Wydatki:	(843)	(2 454)	(3 362)
Splata pożyczek i kredytów	(21)	(1 782)	(1 825)
Splata innych źródeł finansowania	(91)	(83)	(176)
Splata innych źródeł finansowania (leasing zg. z MSSF 16)	(699)	(589)	(1 361)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(32)	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(843)	(672)	(1 580)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	(3 109)	(2 341)	(5 017)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(3 109)	(2 341)	(5 019)
Środki pieniężne na początek okresu	7 403	12 422	12 422

Środki pieniężne na koniec okresu	4 294	10 081	7 403
--	--------------	---------------	--------------

Nota 1. PRZYCHODY

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2023	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Rok zakończony 31.12.2022
Przychody ze sprzedaży			
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	5 611	13 422	28 956
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	8	2 224	2 235
Razem przychody z działalności podstawowej	5 619	15 646	31 191
Pozostałe przychody operacyjne	231	144	303
Razem przychody operacyjne	5 850	15 790	31 494

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2023	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Rok zakończony 31.12.2022
Przychody ze sprzedaży produktów i usług			
Realizacja inwestycji	2 499	10 597	24 334
Usługi zarządzania, doradcze, księgowo i sekretarskie	702	636	1 126
Czynsz i inne opłaty	2 410	2 173	3 459
Usługi zakwaterowania	-	-	-
Pozostałe	-	16	57
Razem przychody ze sprzedaży produktów i usług, razem	5 611	13 422	28 956

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2023	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Rok zakończony 31.12.2022
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów			
Przychody ze sprzedaży towarów	3	2 223	2 232
Przychody ze sprzedaży materiałów	5	1	3
Pozostałe	-	-	-
Razem przychody ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	8	2 224	2 235

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2023	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Rok zakończony 31.12.2022
Przychody operacyjne			
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	22	28	28
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość należności	10	-	22
Otrzymane kary i odszkodowania	119	-	15
Zwrot kosztów sądowych przez odbiorcę i należności odzyskane w drodze egzekucji	-	-	-
Korekta rezerwy na koszty niewykorzystanych urlopów	-	-	-
Odstępne, przepadek zaliczek	-	-	-
Przychody z tytułu refaktur	76	88	201
Inne	4	28	37
Razem pozostałe przychody operacyjne	231	144	303
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	231	144	303

Nota 2. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ ORAZ POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2023	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Rok zakończony 31.12.2022
Koszty działalności podstawowej według rodzaju:			
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	280	327	573
Zużycie materiałów i energii	213	238	515
Usługi obce	3 097	2 525	5 496
Podatki i opłaty	210	165	373
Wynagrodzenia	1 393	1 416	2 810
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	280	285	527
Pozostałe koszty, w tym	47	46	99
- podróże służbowe	-	-	-
- ubezpieczenia	31	28	47
- reklama niepubliczna i reprezentacja	-	-	7
- inne koszty działalności operacyjnej	16	18	45
Razem koszty rodzajowe	5 520	5 002	10 393
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku i rozliczeń międzyokresowych (-)	(3 130)	(9 000)	(19 573)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów (+/-)	3	966	966
Koszty sprzedaży (+/-)	334	2	419
Koszty ogólnego zarządu (+/-)	4 068	4 047	7 765
Koszt własny sprzedaży (wytw.)	3 316	9 980	21 588
Łącznie koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	7 718	14 029	11 165

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2023	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Rok zakończony 31.12.2022
Pozostałe koszty operacyjne			
Koszty z tytułu refaktur	191	214	376
Inne	103	5	25
Razem pozostałe koszty operacyjne	294	219	401
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	294	219	401

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

**Nota 3. PRZYCHODY I KOSZTY
FINANSOWE**

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2023	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Rok zakończony 31.12.2022
Przychody finansowe			
Przychody z tytułu odsetek	-	1	3
- pożyczki i obligacje	-	1	3
Razem pozostałe przychody finansowe	-	1	3

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów przychody finansowe wykazywane są wynikowo.

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2023	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Rok zakończony 31.12.2022
Koszty finansowe			
Koszty z tytułu odsetek	35	46	106
- z tytułu kredytów i pożyczek	24	39	-
- z tytułu leasingu finansowego	11	7	100
- dotyczące zobowiązań handlowych	-	-	1
- pozostałe	-	-	5
Pozostałe	8	18	10
Razem koszty finansowe	43	64	116

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów przychody finansowe wykazywane są wynikowo.

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2023	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Rok zakończony 31.12.2022
Wynik na różnicach kursowych			
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Straty z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Wynik na różnicach kursowych	-	-	-

Nota 4. PODATEK DOCHODOWY

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2023	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Rok zakończony 31.12.2022
Sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Bieżący podatek dochodowy	35	216	327
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	35	216	327
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-	-
Odroczony podatek dochodowy	(2)	(29)	(14)
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(2)	(29)	(14)
Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	33	187	313
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 podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych i zysku brutto wykazanego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2023	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Rok zakończony 31.12.2022
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(2 208)	513	242
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem	(2 208)	513	242
Korekty konsolidacyjne	-	-	-
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania	(38)	(79)	(4 466)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	351	1 090	644
Przychody zwiększające podstawę opodatkowania	2	-	-
Koszty zmniejszające podstawę opodatkowania	(299)	(239)	-
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(200)	(258)	(264)
Podstawa naliczenia podatku dochodowego bieżącego, w tym	(2 392)	1 027	(3 844)
Straty podatkowe wygenerowane przez spółki z Grupy	3 141	(2 166)	(6 211)
Zyski podatkowe wygenerowane przez spółki z Grupy	(1 282)	1 336	2 367
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	13	216	131

Nota 5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Na dzień 30.06.2023	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 31.12.2022
Środki trwałe, w tym:	3 659	2 183	4 304
- grunty	-	-	-
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 918	1 926	1 921
- urządzenia techniczne i maszyny	18	18	22
- środki transportu	390	177	230
- inne środki trwałe	1 333	62	75
- środki trwałe w budowie	-	-	-
- zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	2 056
Rzeczowe aktywa trwałe, razem, w tym:	3 659	2 183	4 304

Tabela ruchu środków trwałych za okres zakończony dnia 30.06.2023 roku

	Grunty	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	-	2 020	264	1 699	2 827	6 810
Zwiększenie wartości - zakup	-	-	-	246	244	490
Zwiększenie wartości - rozliczenie inwestycji	-	-	-	-	-	-
Zwiększenie wartości - reklasyfikacja	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - sprzedaż	-	-	-	-	121	121
Zmniejszenie wartości - reklasyfikacja	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - inne	-	-	-	145	1 000	1 145
Wartość brutto na koniec okresu	-	2 020	264	1 800	1 950	6 034

Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	99	242	1 469	696	2 506
Umorzenie za bieżący okres	-	3	4	55	11	73
Zmniejszenie umorzenia - sprzedaż	-	-	-	-	90	90
Zmniejszenie umorzenia - inne	-	-	-	114	-	114
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	102	246	1 410	617	2 375
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - reklasyfikacja	-	-	-	-	-	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
Na koniec okresu	-	1 918	18	390	1 333	3 659

za okres zakończony dnia 30.06.2022 roku

	Grunty	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	-	2 020	250	1 660	741	4 671
Zwiększenie wartości - zakup	-	-	5	-	10	15
Zwiększenie wartości - rozliczenie inwestycji	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - sprzedaż	-	-	-	62	-	62
Zmniejszenie wartości - reklasyfikacja	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - inne	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	-	2 020	255	1 598	751	4 624

Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	91	229	1 401	670	2 391
Umorzenie za bieżący okres	-	3	8	82	19	112
Zmniejszenie umorzenia - sprzedaż	-	-	-	62	-	62
Zmniejszenie umorzenia - inne	-	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	94	237	1 421	689	2 441

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - reklasyfikacja	-	-	-	-	-	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
Na koniec okresu	-	1 926	18	177	62	2 183

za okres zakończony dnia 31.12.2022 roku

	Grunty	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	-	2 020	250	1 660	741	4 671
Zwiększenie wartości - zakup	-	-	14	102	30	146
Zwiększenie wartości - rozliczenie inwestycji	-	-	-	-	-	-
Zwiększenie wartości - inne	-	-	-	-	2 056	2 056
Zmniejszenie wartości - sprzedaż	-	-	-	62	-	62
Zmniejszenie wartości - likwidacja	-	-	-	1	-	1
Zmniejszenie wartości - inne	-	-	-	-	-	2 056
Wartość brutto na koniec okresu	-	2 020	264	1 699	2 827	6 810

Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	91	229	1 401	670	2 391
Umorzenie za bieżący okres	-	8	14	130	26	178
Zwiększenia - inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie umorzenia - sprzedaż	-	-	-	62	-	62
Zmniejszenie umorzenia - likwidacja	-	-	1	-	-	1
Zmniejszenie umorzenia - inne	-	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	99	242	1 469	696	2 506
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
Wycofanie odpisu - sprzedaż	-	-	-	-	-	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
Na koniec okresu	-	1 921	22	230	2 131	4 304

Nota 6. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	Na dzień 30.06.2023	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 31.12.2022
Na początek okresu brutto	13 943	14 326	14 326
- grunty	3 224	3 894	3 894
- budynki, budowle	10 719	10 432	10 432
Zwiększenie	4	-	289
- grunty	4	-	1
- zakupy	4	-	1
- budynki, budowle	-	-	287
- zakup	-	-	-
- nakłady na lokale	-	-	-
- reklasyfikacja	-	-	287
Zmniejszenie	358	95	671
- grunty	-	-	671
- sprzedaż	-	-	481
- reklasyfikacja	-	-	190
- budynki, budowle	358	95	-
- reklasyfikacja	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-
- pozostałe	358	95	-
Na koniec okresu brutto	13 589	14 231	13 943
- grunty	3 228	3 894	3 224
- budynki, budowle	10 361	10 337	10 719

Nota 7. AKTYWA FINANSOWE

	Na dzień 30.06.2023	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 31.12.2022
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	-	-	-

	Na dzień 30.06.2023	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 31.12.2022
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)			
Pożyczki udzielone	-	-	-
Obligacje pożyczkowe	-	-	-
Pożyczki dla Zarządu	-	-	-
Depozyty zabezpieczające	-	-	-
Pozostałe należności	1 436	1 436	-
Inne	-	-	-
Razem pozostałe aktywa finansowe	1 436	1 436	-

	Na dzień 30.06.2023	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 31.12.2022
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe)			
Instrumenty kapitałowe	-	-	-
Instrumenty dłużne	-	-	-
Pożyczki udzielone	-	-	-
Inne	-	-	-
Razem pozostałe aktywa finansowe	-	-	-

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot działalności 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	działalność deweloperska	zależna	pełna	100	100
Triton Karpin Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Osiedle Kampinos Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot działalności 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	działalność deweloperska	zależna	pełna	100	100
Osiedle Kampinos Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100

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

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot działalności 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
Triton Karpin Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Osiedle Kampinos Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100

* Brak danych finansowych – spółka nie prowadzi działalności.

UDZIAŁY LUB AKCJE W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	wartość bilansowa udziałów/ akcji	kapitał własny jednostki	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Polski Holding Obrony Sp. z o.o. (poprzednio Bumar Sp. z o.o.)	Warszawa	Handel zagraniczny	0	1 755 434	0,001	0,001
Razem			0			

UDZIAŁY LUB AKCJE W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	wartość bilansowa udziałów/ akcji	kapitał własny jednostki	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Polski Holding Obrony Sp. z o.o. (poprzednio Bumar Sp. z o.o.)	Warszawa	Handel zagraniczny	0	1 660 785	0,0010	0,0010
Razem			0			

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

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	wartość bilansowa udziałów/ akcji	kapitał własny jednostki	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Polski Holding Obrony Sp. z o.o. (poprzednio Bumar Sp. z o.o.)	Warszawa	Handel zagraniczny	0	1 747 096	0,0010	0,0010
Razem			0			

Nota 8. ZAPASY

	Na dzień 30.06.2023	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 31.12.2022
Materiały	6	6	6
Według cen nabycia			6
Według wartości netto możliwej do uzyskania	-	-	-
Półprodukty i produkty w toku	66 234	61 387	295
Według cen nabycia	66 234	61 387	295
Według wartości netto możliwej do uzyskania	-	-	-
Produkty gotowe	3 213	4 969	60 815
Według cen nabycia	620	620	60 815
Według wartości netto możliwej do uzyskania	2 593	4 349	-
Towary	477	764	4 408
Według cen nabycia	477	764	442
Według wartości netto możliwej do uzyskania	-	-	3 966
Zaliczki na dostawy	-	-	-
Razem zapasy	69 930	67 126	65 524

	Na dzień 30.06.2023	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 31.12.2022
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na początek roku	1 537	1 537	1 537
Utworzony odpis w koszcie własnym sprzedaży	-	-	-
Utworzony odpis w pozostałych kosztach działalności	-	-	-
Wykorzystany odpis w koszcie własnym sprzedaży	-	-	-
Odwrócony odpis w koszcie własnym sprzedaży	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na koniec roku	1 537	1 537	1 537

Nota 9. REZERWY

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2023 roku	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na początek okresu	348	-	50	144	542
Utworzenie	74	-	33	133	241
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	(31)	-	(51)	(163)	(245)
Stan na koniec okresu	391	-	32	114	538

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022 roku	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na początek okresu	256	-	50	45	351
Utworzenie	110	-	38	131	279
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	(9)	-	(51)	(86)	(146)
Stan na koniec okresu	357	-	37	90	484

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

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2023 roku	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022 roku	Rok zakończony 31.12.2022
Struktura czasowa rezerw			
część długoterminowa	-	-	-
część krótkoterminowa	538	484	542
Razem rezerwy	538	484	542

Nota 10. 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	43	1 049
Lokale biurowe	3	355
	-	-
Stan na koniec okresu	46	1 404

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

Spółka wynajmująca	Rodzaj lokalu	Właściciel	Cena miesięczna wynajmu lokalu
	mieszkalny	osoba fizyczna-strona powiązana	115
Triton Property Sp. z o.o.	mieszkalny	Lokale usługowe Sp. z o.o.	3
	mieszkalny	Triton Development S.A.	4
	biurowy	Lokale usługowe Sp. z o.o.	3
Triton Development S.A.	biurowy	osoba fizyczna-strona powiązana	17
Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o.	biurowy	osoba fizyczna	9
Razem			151

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu w związku z ujawnieniem aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Inne zobowiązania finansowe	Razem inne zobowiązania finansowe
Inne zobowiązania finansowe długoterminowe	1 146	591	1 737
Inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe	278	136	414

b) Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Triton Development S.A.

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW EMITENTA

(w tysiącach złotych)

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2023	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Rok zakończony 31.12.2022
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	572	7 312	7 888
Koszt własny sprzedaży	-	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	8	4 233	4 233
Wynik brutto ze sprzedaży	564	3 079	3 655
Koszty administracyjne i sprzedaży	2 132	2 218	4 447
Pozostałe przychody operacyjne	1 351	192	341
Pozostałe koszty operacyjne	101	148	543
Przychody finansowe netto	69	122	4 518
Koszty finansowe netto	18	16	31
Wynik brutto	(267)	1 011	3 493
Podatek dochodowy	22	10	(7)
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(289)	1 001	3 500
Działalność zaniechana			
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-
Wynik netto za okres	(289)	1 001	3 500
Inne całkowite dochody:			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(289)	1 001	3 500
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję			
– podstawowy z zysku za okres	(0,05)	0,16	0,55
– podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	(0,05)	0,16	0,55
– rozwodniony z zysku za okres	(0,05)	0,16	0,55
– rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej	(0,05)	0,16	0,55

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

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA

(w tysiącach złotych)

AKTYWA	Na dzień 30.06.2023	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 31.12.2022
Aktywa trwale (długoterminowe)	80 536	73 287	78 300
Wartości niematerialne	21	28	24
Rzeczowe aktywa trwale	433	170	265
Nieruchomości inwestycyjne	3 564	3 547	3 585
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały, akcje i pożyczki)	76 004	68 862	73 846
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	192	385	288
Należności długoterminowe	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	116	89	86
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	9 662	13 276	10 324
Zapasy	8 585	8 570	8 296
Należności handlowe oraz pozostałe należności	828	639	567
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	164	4 005	1 408
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	85	62	53
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	90 198	86 563	88 624
PASYWA			
Kapitał własny	86 788	84 578	87 077
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	59 685	56 185	56 185
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(289)	1 001	3 500
Zobowiązania długoterminowe	544	533	574
Kredyty i pożyczki	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	459	480	541
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	80	48	28
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	5	5	5
Zobowiązania krótkoterminowe	2 866	1 452	973
Kredyty i pożyczki	4	43	25
Inne zobowiązania finansowe	287	418	154
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	2 208	660	471
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	270	236	215
Pozostałe rezerwy	97	95	108
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Stan zobowiązań ogółem	3 410	1 985	1 547
SUMA PASYWÓW	90 198	86 563	88 624

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM EMITENTA

za okres zakończony dnia 30.06.2023 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2023 r.	25 458	56 185	1 934	3 500	87 077
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.	-	-	-	(289)	(289)
Rozliczenie wyniku z 2022 r.	-	3 500	-	(3 500)	-
Na dzień 30 czerwca 2023 r.	25 458	59 685	1 934	(289)	86 788

za okres zakończony dnia 30.06.2022 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	25 458	54 275	1 934	1 910	83 577
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r.	-	-	-	1 001	1 001
Rozliczenie wyniku z 2021 r.	-	1 910	-	(1 910)	-
Na dzień 30 czerwca 2022 r.	25 458	56 185	1 934	1 001	84 578

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2022 roku

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH EMITENTA

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2023	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Rok zakończony 31.12.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto	(289)	1 001	3 500
Korekty o pozycje:	(1 015)	(2 420)	(6 715)
Amortyzacja	165	165	552
Przychody i koszty z tytułu odsetek	(59)	(106)	(287)
Wynik na działalności inwestycyjnej	-	(28)	(28)
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	34	(2 451)	(2 466)
Inne korekty	(1 155)	-	(4 486)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(1 304)	(1 419)	(3 215)
Zmiana stanu zapasów	(290)	4 176	4 450
Zmiana stanu należności	(260)	(86)	(14)
Zmiana stanu zobowiązań	1 950	528	221
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	96	3 199	1 442
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy:	1 187	29	8 740
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	29	28
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	1 187	-	8 400
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	-	312
Wydatki:	(2 147)	(4 005)	(13 336)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(57)	-	(28)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(1)	(4)
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-
Udzielone pożyczki i dopłaty	(2 090)	(4 004)	(13 304)
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(960)	(3 976)	(4 596)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy:	-	4 852	4 851
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	-	-
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	4 852	4 851
Wydatki:	(380)	(171)	(390)
Splata pożyczek i kredytów	(21)	(22)	(43)
Splata innych źródeł finansowania	(354)	(144)	(337)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(5)	(5)	(10)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(380)	4 681	4 461
Środki pieniężne netto z działalności, razem	(1 244)	3 904	1 307
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 244)	3 904	1 307
Środki pieniężne na początek okresu	1 408	101	101
Środki pieniężne na koniec okresu	164	4 005	1 408

c) Informacje dodatkowe do półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Triton Development wraz z informacjami dodatkowymi do skróconego półrocznego sprawozdania finansowego Emitenta

Dodatkowe informacje i objaśnienia dotyczą skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Triton Development za półrocze 2023 roku, ponadto zawierają informacje dodatkowe do skróconego jednostkowego półrocznego sprawozdania finansowego Triton Development S.A. za pierwsze półrocze 2023 roku. Jeśli w Dodatkowych informacjach i objaśnieniach nie zostały wyodrębnione informacje dla skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Triton Development S.A., oznacza to, że informacje te pokrywają się z informacjami dla sprawozdania skonsolidowanego Grupy Kapitałowej bądź zdarzenia powodujące ujawnienie takich dodatkowych informacji nie wystąpiły.

**WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
I SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2023 ROKU
OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 01-01-2023 r. DO 30-06-2023 r.**

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa (MSR 34) oraz zgodnie z § 69 „Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim” z 29 marca 2018 roku.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki za 2022 rok, zawierającym noty objaśniające za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku, sporządzonym według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002) (MSSF EU) oraz raportami Spółki przekazanymi w 2022 roku. Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zawiera wybrane informacje objaśniające, dotyczące zdarzeń i transakcji znaczących dla zrozumienia zmian sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, które miały miejsce od końca ostatniego rocznego okresu sprawozdawczego.

1. Podmiot dominujący Grupy Kapitałowej Triton Development Spółka Akcyjna („Emitent”, „Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 194 (poprzednia siedziba: Warszawa, Al. Jerozolimskie 94) jest spółką zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000023078. Spółka posiada numery: REGON: 012658003 oraz NIP: 522-000-07-14. Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta od 2007 roku jest doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania – EKD 7414A. W 2023 roku przedmiot działalności nie uległ zmianie.
2. Działalność Emitenta i spółek Grupy obejmuje cały teren Polski. Czas trwania spółek Grupy jest nieograniczony.

3. Sporządzając śródroczne sprawozdanie finansowe, Spółka stosowała takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2022. Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego. Szczegółowy opis zasad rachunkowości przyjętych przez Triton Development S.A. został przedstawiony w rocznym sprawozdaniu finansowym za 2022 rok.

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE, które obowiązują w okresie sprawozdawczym rozpoczynającym się 1 stycznia 2023 r. oraz później:

- MSSF 17 - Nowy standard MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” uwzględniający zmiany z czerwca 2020 r. i grudnia 2021 r.,
- Zmiany do MSR 1 - Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej,
- Zmiany do MSR 8 - Definicja wartości szacunkowych,
- Zmiany do MSR 12 - Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań z pojedynczej transakcji.

Wyżej wymienione zmiany do istniejących standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Nowe i zmienione standardy rachunkowości MSSF obowiązujące w późniejszych okresach:

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie zostały przyjęte przez Unię Europejską żadne zmiany do istniejących standardów czy nowe standardy wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), a które wchodzi w życie w późniejszym terminie.

Nowe i zmienione standardy rachunkowości MSSF niezatwierdzone do stosowania w UE:

Obecnie MSSF zatwierdzone do stosowania w UE nie różnią się znacząco od MSSF przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem następujących nowych standardów i zmian istniejących standardów, które nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE:

- Zmiany do MSR 12 - Międzynarodowa reforma podatkowa – zasady dotyczące drugiego filaru,
- Zmiany do MSR 1 - Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe oraz zobowiązania długoterminowe z kowenantami,
- Zmiany do MSSF 16 - Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego,
- Zmiany do MSR 7 i MSSF 7 - Umowy finansowania dostawców,
- MSSF 14 - Odroczone salda z regulowanej działalności,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 - Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie odroczone przez RMSR na czas nieokreślony, przy czym dopuszcza jego wcześniejsze zastosowanie).

Grupa jest w trakcie analizy szacunków, jak istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Grupy będą miały wymienione wyżej standardy i zmiany do standardów.

Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r. Porównywalne dane finansowe są prezentowane za okres od 01 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku.

4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne jednostek zależnych, sporządzających samodzielne sprawozdania. Sprawozdania jednostkowe spółek Grupy nie zawierają danych łącznych.
5. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Emitenta i spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Emitenta i spółki Grupy w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym.
6. W prezentowanym okresie nie nastąpiło połączenie spółek.
7. Przyjęte zasady rachunkowości oraz zgodność skonsolidowanego sprawozdania finansowego z MSSF zostały szczegółowo opisane w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy Kapitałowej za 2022 rok. Zasady ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego nie uległy zmianie w 2023 roku w stosunku do prezentowanych poprzednio.
8. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania leasingowe

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

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

Koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje:

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

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

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

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

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

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

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

Szacunki oraz podstawowe przyczyny niepewności szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu spółek Grupy 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 wartości aktywów z tytułu utraty ich wartości, okresu użytkowania aktywów z tytułu prawa do ich użytkowania, aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerw.

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

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

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

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

W prezentowanym okresie kontynuowano przyjęty w 2021 roku szacunek dla okresu wynajmu lokali dla ujawnionego aktywa z tytułu prawa użytkowania i zobowiązań z tytułu leasingu zgodnie z MSSF 16.

W celu ustalenia wysokości aktywa i zobowiązania w 2021 roku oszacowano okres użytkowania na 3 lata i przyjęto współczynnik dyskonta w wysokości 3,01% - na podstawie umowy kredytowej podpisanej przez jedną ze spółek zależnych w miesiącu 05/2021, tj. WIBOR 3M+2,80 p.p. marża banku.

Powyższe szacunki mogą ulec zmianie m.in. ze względu na trwającą pandemię COVID-19, zmienność sytuacji rynkowej.

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
I SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA PIERWSZE PÓLROCZE 2023 ROKU,
OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 01-01-2023 r. DO 30-06-2023 r.**

1.

1) Dane o strukturze kapitału zakładowego Emitenta na dzień 30.06.2023 r.:

Kapitał akcyjny Emitenta na dzień 30.06.2023 r. wynosi 25.458.092 zł i dzieli się na:

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

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

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

Każda akcja serii A posiada prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, co stanowi 11,78% kapitału zakładowego Spółki, 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 Akcjonariuszy, 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 Akcjonariuszy, co stanowi 82,32% kapitału zakładowego Spółki, z których wynika 5.239.523 głosów, co stanowi 48,23% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Akcje Emitenta serii C są notowane na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

2) Dane dotyczące rezerw i aktywów na podatek dochodowy

W prezentowanym okresie Emitent utworzył rezerwy na odroczony podatek dochodowy z tytułu przewidywanych przychodów z tytułu usług w wysokości 27 tys. złotych. Rezerwy zostały wyłączone w ramach konsolidacji.

W prezentowanym okresie Emitent utworzył aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczącego naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 26 tys. złotych. Rozwiązał aktywa utworzone w poprzednich okresach z tych samych tytułów na kwotę 17 tys. złotych.

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

3) Znaczące odpisy aktualizujące wartość składników aktywów w prezentowanym okresie

W związku z przeprowadzonym testem na utratę wartości aktywów oraz ze zwrotem przez spółki zależne zwrotnych dopłat do kapitału w prezentowanym okresie Emitent rozwiązał utworzony w poprzednich okresach odpis aktualizujący wartość udziałów w spółkach zależnych w wysokości 1 187 tys. złotych.

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

W spółkach Grupy do wykorzystania pozostał utworzony w poprzednich okresach odpis aktualizujący wartość zapasów na łączną kwotę 1 537 tys. złotych.

4) Zobowiązania warunkowe

a. Inne zobowiązania warunkowe

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

W prezentowanym okresie pozostałe spółki Grupy nie posiadały zobowiązań warunkowych.

b. Sprawy sądowe

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 roku w wyniku prowadzonych negocjacji spółka zbyła na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa część ww. nieruchomości za cenę netto 5.200 tys. zł. Wobec zawartej umowy sprzedaży Spółka ograniczyła swoje powództwo do kwoty 2.548 tys. zł.

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

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

c. Gwarancje

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

d. Rozliczenia podatkowe

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

W prezentowanym okresie Spółki zależne wystąpiły o zwrot podatku od towarów i usług w łącznej kwocie 2 500 tys. zł.

2.

1) Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

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

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

W związku z powyższym Grupa wyróżnia następujące segmenty operacyjne:

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

Poniżej zaprezentowano dane finansowe wyodrębnionych segmentów:

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	1.01.2023 - 30.06.2023	1.01.2022 - 30.06.2022	1.01.2023 - 30.06.2023	1.01.2022 - 30.06.2022	1.01.2023 - 30.06.2023	1.01.2022 - 30.06.2022
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	2 967	13 169	2 022	1 847	630	630
Koszt własny sprzedaży	2 250	8 953	1 066	1 027	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3	966	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	714	3 250	956	820	630	630
Koszty administracyjne i sprzedaży	3 000	2 864	725	554	681	631
Pozostałe przychody operacyjne	209	142	3	2	19	-
Pozostałe koszty operacyjne	266	218	28	1	-	-
Przychody finansowe netto	(140)	(124)	90	81	50	44
Koszty finansowe netto	18	25	22	35	3	4
Wynik brutto	(2 501)	161	274	313	15	39
Podatek dochodowy	4	134	20	47	9	6
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(2 505)	27	254	266	6	33
Wynik netto za okres	(2 505)	27	254	266	6	33
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(2 505)	27	254	266	6	33

AKTYWA	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	Na dzień 30.06.2023	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 30.06.2023	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 30.06.2023	Na dzień 30.06.2022
Aktywa trwałe (długoterminowe)	6 337	8 938	12 645	12 019	1 666	123
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	22	29	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	1 818	252	1 731	1 799	110	132
Nieruchomości inwestycyjne	5 873	6 332	7 712	7 899	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	(3 516)	(2 683)	2 080	2 683	1 436	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania zg. z MSSF 16	192	3 109	1 108	(374)	104	(26)
Należności długoterminowe	1 436	1 436	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	306	257	14	12	16	17
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	73 107	71 046	11 039	10 804	114	1 362
Zapasy	59 890	57 072	10 040	10 054	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	9 256	5 555	431	170	72	110
Należności z tytułu podatku dochodowego	63	-	-	-	8	6
Inne aktywa finansowe	-	(1 135)	-	-	-	1 135
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 752	9 443	515	532	27	106
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	146	111	53	48	7	5
SUMA AKTYWÓW	79 444	79 984	23 684	22 823	1 780	1 485

PASYWA

Kapitał własny	59 622	61 786	21 725	22 461	1 336	1 327
Kapitał podstawowy	4 808	4 808	20 600	20 600	50	50
Kapitał zapasowy	57 831	49 739	4 600	6 086	1 292	1 139
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-	-	-	-
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(4 951)	5 305	(3 475)	(4 225)	(6)	138
Zobowiązania długoterminowe	2 698	4 521	1 154	182	159	59
Kredyty i pożyczki	-	3	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	503	354	79	80	9	26
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg. z MSSF 16	-	2 250	1 045	61	101	-
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	379	329	15	21	49	33
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 816	1 585	15	20	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	17 124	13 677	805	180	285	99
Kredyty i pożyczki	4	43	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	115	260	3	3	18	17
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg. z MSSF 16	193	889	62	(333)	23	(35)
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	2 768	1 506	658	429	188	70
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	3	16	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	319	287	19	24	53	46
Pozostałe rezerwy	87	90	56	36	3	1
Rozliczenia międzyokresowe	13 638	10 602	4	5	-	-
Stan zobowiązań ogółem	16 315	18 198	1 959	362	444	158
SUMA PASYWÓW	79 444	79 984	23 684	22 823	1 780	1 485

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

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2023 roku	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań		Ogółem
			Inne rezerwy		
Stan na początek okresu	348	-	50	144	542
Utworzenie	74	-	33	133	241
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	(31)	-	(51)	(163)	(245)
Stan na koniec okresu	391	-	32	114	538

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

W prezentowanym okresie Emitent dokonał nabycia środków transportu o łącznej wartości 246 tys. złotych.

W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Kampinos sp. z o.o. dokonała nabycia środka trwałego w postaci biura sprzedaży o wartości 300 tys. złotych w związku z rozpoczęciem realizacji inwestycji budowlanej.

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

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

Grupa Kapitałowa posiada zobowiązania z tytułu leasingu środków transportu w łącznej kwocie 303 tys. złotych.

- 8) Istotne transakcje dotyczące nabycia, sprzedaży nieruchomości

W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development sp. z o.o. dokonała sprzedaży do Emitenta nieruchomości gruntowych w Starej Wsi o wartości 329 tys. złotych brutto.

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

W lutym 2023 roku spółka zależna Triton Development sp. z o.o. w związku z podpisaną w 2022 roku umową przedwstępną sprzedaży na zakup nieruchomości od Prokurenta Pani Magdaleny Szmagałskiej otrzymała zwrot części wpłaconej zaliczki w kwocie 1.000 tys. zł.

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

- 9) Istotne transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi:

- a) W prezentowanym okresie Emitent zakupił od spółki zależnej Triton Development sp. z o.o. nieruchomości gruntową za kwotę 329 tys. złotych brutto.
- b) W prezentowanym okresie Emitent dokonał wniesienia zwrotnej dopłaty do kapitału zapasowego spółki zależnej Triton Country Sp. z o.o. w wysokości 40 tys. zł.

- c) W prezentowanym okresie Emitent podjął uchwałę o wniesieniu zwrotnej dopłaty do kapitału zapasowego spółki zależnej Triton Kampinos sp. z o.o. w wysokości 2 000 tys. zł. Na dzień bilansowy Emitent wypłacił 300 tys. zł.
 - d) W prezentowanym okresie Emitent otrzymał zwrot dopłat do kapitału zapasowego od spółki zależnej Triton Winnica sp. z o.o. w wysokości 287 tys. zł.
 - e) W prezentowanym okresie Emitent otrzymał zwrot dopłat do kapitału rezerwowego od spółki zależnej Triton Development sp. z o.o. w wysokości 900 tys. zł
- 10) Emitent i spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej na bieżąco wywiązują się ze zobowiązań wynikających z umów kredytów i pożyczek:
- a) W prezentowanym okresie spółka zależna Administracja i Zarządzanie sp. z o.o. udzieliła pożyczki spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. w wysokości 200 tys. złotych.
 - b) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Property sp. z o.o. udzieliła pożyczki spółce zależnej Triton Investment sp. z o.o. w wysokości 1 200 tys. złotych.
 - c) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development sp. z o.o. udzieliła pożyczki spółce zależnej Triton Investment sp. z o.o. w wysokości 900 tys. złotych.
 - d) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Property sp. z o.o. udzieliła pożyczki spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. w wysokości 800 tys. złotych.
 - e) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development sp. z o. o. dokonała spłaty pożyczki zgodnie z umową z 22.12.2022 roku wraz z odsetkami o łącznej kwocie 1 959 tys. złotych wobec spółki zależnej Triton Property sp. z o.o.
- 11) Korekty błędów poprzednich okresów nie występowały.
- 12) Działalność zaniechana w 2023 roku nie występowała, nie przewiduje się zaniechania działalności w okresie najbliższego roku.
- 13) Struktura bilansu oraz przepływów pieniężnych Emitenta i Grupy Kapitałowej jest typowa dla działalności w branży deweloperskiej, w której działają spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta. Przyjęta struktura działalności Grupy, w której Emitent jako podmiot dominujący posiada pełną kontrolę nad spółkami zależnymi, generuje typowe dla branży rozwiązania, w których majątek Emitenta stanowią głównie udziały w spółkach zależnych. Natomiast nieruchomości stanowiące podstawowe składniki aktywów ulokowane są w poszczególnych spółkach celowych wskazanych do realizacji poszczególnych projektów.
- 14) Ze względu na specyfikę działalności deweloperskiej Emitent nie stwierdził sezonowości lub cykliczności działalności, mających wpływ na realizowane przez Spółkę i Grupę Kapitałową przychody – poza typową dla branży deweloperskiej cyklicznością wynikającą z równoległej realizacji pojedynczych projektów inwestycyjnych, oddawania do użytkowania wybudowanych lokali i domów oraz przyjętymi zasadami rozpoznawania wyniku finansowego.
- 15) Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 20 czerwca 2023 roku postanowiło przeznaczyć zysk za rok 2022 w wysokości 3.500.273,30 zł (trzy miliony pięćset tysięcy dwieście siedemdziesiąt trzy i 30/100) na kapitał zapasowy. Ponadto nie podjęto uchwał o wypłatach dywidend za rok poprzedni przez pozostałe spółki wchodzące w skład Grupy

Kapitałowej ani nie deklarowano wypłaty dywidendy z zysków wypracowanych w roku 2022 lub 2023.

2. a.

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 30.06.2023 r. ogłoszony w tabeli nr 125/A/NBP/2023 z dnia 30.06.2023 r. w wysokości 4,4503 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych za pierwsze półrocze 2023 r. przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z sześciu pierwszych miesięcy 2023 roku w wysokości 4,6130 złotych.

Najwyższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu pierwszego półrocza 2023 roku wynosił 4,7895 złote (tab. 030/A/NBP/2023 z dnia 13.02.2023 r.). Najniższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu pierwszego półrocza 2023 roku wynosił 4,4286 złote (tab. 122/A/NBP/2023 z dnia 27.06.2023 r.).

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów dla okresów porównawczych przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 30.06.2022 r. ogłoszony w tabeli nr 125/A/NBP/2022 z dnia 30.06.2022 r. w wysokości 4,6806 złotych oraz obowiązujący na dzień 31.12.2022 r. ogłoszony w tabeli nr 252/A/NBP/2022 z dnia 30.12.2022 r. w wysokości 4,6899 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych za pierwsze półrocze 2022 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego z sześciu pierwszych miesięcy 2022 roku w wysokości 4,6427 złotych.

3.

Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu.

Środki pieniężne w kasie i w banku na początek roku wynosiły 7 403 tys. złotych, na koniec pierwszego półrocza 2023 roku wynosiły 4.294 tys. złotych. Inne środki pieniężne nie występowały.

Różnice pomiędzy bilansowymi zmianami stanu zostały skorygowane o wyłączenia konsolidacyjne.

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

4.

1) Umowy nieuwzględnione w bilansie nie występowały.

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

STRONA TRANSAKCJI	Określenie transakcji	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
ZAKUP (wartości brutto)			
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	Usługi prawne	345	291
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	Usługi notarialne	93	45
AS Motors Classic Sp. z o. o.	Usługi najmu	22	22
	Usługi dotyczące samochodów	80	16
REALCORP1 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	25
REALCORP2 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	25
REALCORP3 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	25
REALCORP4 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	10
Andrzej Szmagalski	Usługi najmu	287	286
	Odsetki od pożyczki	-	-
Magdalena Szmagalska	Zaliczka na zakup nieruchomości	2 460	-
	Wynagrodzenie z tytułu pełnionych funkcji w spółkach	138	130
	Usługi najmu	284	198
	Zaliczka na zakup nieruchomości	-	2 000
Lidia Szmagalska	Pozostałe	-	-
	Usługi najmu	89	89
Krystyna Świrska	Usługi najmu	12	12
Dorota Szmagalska	Usługi najmu	30	30
FNC Sp. z o. o.	Usługi najmu	-	-
Jacek Łuczak	Usługi najmu	24	24
Wojciech Opalski	Usługi najmu	44	44

PODMIOT	SALDO NALEŻNOŚCI		SALDO ZOBOWIĄZAŃ	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	23	45	56	56
Andrzej Szmagalski	-	-	28	26
Magdalena Szmagalska	1 001	2 096	96	22
Lidia Szmagalska	-	-	15	15
Dorota Szmagalska	-	-	10	10
Wojciech Opalski	-	-	7	7
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	-	-	2	33

- 3) Grupa nie wypłacała pożyczek ani świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących ani administrujących.
- 4) W okresie sprawozdawczym Emitent otrzymał faktury za badanie sprawozdania finansowego oraz za ocenę sprawozdania o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2022 w łącznej kwocie brutto 57 tys. złotych. Inne spółki Grupy wypłaciły 11 tys. złotych brutto z tytułu badania sprawozdania finansowego za 2022 rok.

Ecovis Poland Audit, Tax & Accounting Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Garażowej 5A zarejestrowany w Polskiej Izbie Biegłych Rewidentów pod numerem 1253, jako podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych dokonujący przeglądu

półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz skróconego sprawozdania finansowego Emitenta za I półrocze 2023 roku, został wybrany przez Radę Nadzorczą Spółki na jej posiedzeniu w dniu 16 maja 2023 roku zgodnie z przepisami prawa, a podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania - według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta - spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

5.

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

W lipcu oraz sierpniu 2023 roku na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 17.05.2023 r. dokonano wniesienia zwrotnych dopłat do kapitału zapasowego spółki zależnej Triton Kampinos sp. z o.o. w łącznej kwocie 200 tys. złotych.

W lipcu 2023 na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 12.07.2023 r. spółka zależna Triton Winnica sp. z o.o. dokonała zwrotu dopłaty do kapitału zapasowego w wysokości 178 tys. złotych.

W lipcu 2023 spółka zależna Osiedle Kampinos sp. z o.o. dokonała spłaty pożyczki zgodnie z umową z 05.12.2022 roku wraz z odsetkami o łącznej kwocie 638 tys. złotych wobec Emitenta.

W lipcu 2023 spółka zależna Triton Kampinos sp. z o.o. podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie (Bank) umowę kredytu obrotowego – deweloperskiego (Umowa). Na podstawie Umowy Bank udzielił Triton Kampinos sp. z o.o. nieodnawialnego kredytu obrotowego z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego TRITON KAMPINOS w kwocie 21,5 mln zł. Kredyt został udzielony do dnia 30.06.2025 r. z oprocentowaniem opartym o stopę procentową WIBOR 3M powiększoną o stałą marżę banku w wysokości 2,90 p.p. Zabezpieczeniem kredytu są m. in. hipoteka na nieruchomościach zlokalizowanych w miejscowości Łomna Las, gmina Czosnów w powiecie nowodworskim, zastaw na udziałach Triton Kampinos sp. z o.o. Postanowienia umowy kredytu nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów. (RB 8/2023 Zawarcie znaczącej umowy przez spółkę zależną).

W sierpniu 2023 roku na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 22.08.2023 r. dokonano wniesienia zwrotnych dopłat do kapitału zapasowego spółki zależnej Osiedle Kampinos sp. z o.o. w łącznej kwocie 50 tys. złotych.

We wrześniu 2023 roku spółka Triton Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w 100% zależna od Emitenta, podpisała umowę o roboty budowlane na zespół segmentów mieszkalnych w osiedlu Triton Country w Starej Wsi za cenę 4.544 tys. zł netto. Wykonawcą zadań będzie Qualitis sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Z chwilą jej podpisania łączna wartość umów zawartych z ww. wykonawcą w ciągu ostatnich 12 miesięcy wyniosła 14.230 tys. zł netto.

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

6.

1) Wspólne przedsięwzięcia, które nie podlegają konsolidacji, nie występowały.

2) Przychody Emitenta ze sprzedaży towarów i usług do spółek Grupy wyniosły 214 tys. złotych.

Istotne transakcje Emitenta z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym odbywały się na warunkach rynkowych i zostały opisane w ust. 2 pkt 8-10 oraz ust. 4 pkt 2 Informacji dodatkowej z pkt II lit. c) niniejszego sprawozdania.

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

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

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

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

Triton Real Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednia nazwa: Ping Invest Sp. z o.o.) z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, zarejestrowana pod numerem KRS 0000156759 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy; NIP: 725-18-32-670; REGON: 472837028. Spółka została włączona do konsolidacji po raz pierwszy od 1.01.2005r. Emitent poprzez spółki zależne posiada 100% udziałów w tej spółce. Jednostka podlega konsolidacji metodą pełną.

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

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

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

Triton Winnica Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, zarejestrowana pod numerem KRS: 0000300000 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS; NIP: 701-01-07-571; REGON: 141302832.

W dniu 29 stycznia 2008 roku Emitent zawiązał Triton Winnica Spółkę z o.o., w której objął 100% udziałów. Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 29 stycznia 2008 roku. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

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

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

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

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

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

Administracja i Zarządzanie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednia nazwa Triton Administracja i Zarządzanie sp. z o.o. – zmiana nazwy zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 26.05.2021 r.) z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa. W dniu 2 sierpnia 2010 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Administracja i Zarządzanie, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000363091. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 142573214 i numer NIP: 701-025-41-77. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

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

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

- i. Informacje o jednostce zależnej Osiedle Kampinos sp. z o.o.

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

j. Informacje o jednostce zależnej Triton Karpin sp. z o.o.

Triton Karpin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Królowej Aldony 21/4, 03-928 Warszawa. W dniu 02 czerwca 2022 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Karpin, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000990439. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 523048803 i numer NIP: 113-307-06-49. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

k. Informacje o jednostce zależnej „7bulls germany GmbH”

„7bulls germany GmbH” z siedzibą w Kolonii (Niemcy) została zarejestrowana w czerwcu 2001 roku. Spółka Triton Development S.A. objęła 66,8 % udziałów za cenę nabycia 29.127 EUR. W księgach Emitenta występuje odpis aktualizujący wartość udziałów w tej Spółce, które na dzień 30.06.2023 roku wynoszą 0 złotych. Nie występowały wzajemne transakcje. Jednostka została wyłączona z konsolidacji, ponieważ nie prowadzi działalności oraz dane finansowe Spółki nie są istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

4) Grupa sporządza sprawozdania skonsolidowane metodą pełnego włączenia spółek zależnych do konsolidacji.

5) Triton Development S.A. z siedzibą w Warszawie ul. Grójecka 194 jest jednostką sporządzającą skonsolidowane sprawozdania finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej.

7. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie spółek.

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

Ocena skutków trwającego konfliktu zbrojnego pomiędzy Rosją a Ukrainą oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta zostały opisane w części III. Informacje przedstawione zgodnie z § 66 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów pkt 12.

III. Półroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Triton Development oraz zasad sporządzania półrocznego skróconego konsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z informacjami o działalności Emitenta.

Niniejsze półroczne sprawozdanie Zarządu:

- stanowi część skonsolidowanego raportu półrocznego za I półrocze 2023 roku rozszerzonego o informacje z działalności Emitenta w tym samym okresie sprawozdawczym;
- obejmuje informacje Zarządu na temat działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej Triton Development w okresie objętym raportem oraz zasad sporządzenia półrocznego skróconego konsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z informacjami o działalności Emitenta. Ponadto zawiera opis podstawowych zagrożeń i czynników ryzyka związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego;
- obejmuje zdarzenia gospodarcze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe, przedstawione w załączonym półrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym i skróconym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta, które zostało opracowane zgodnie z MSR 34;
- sporządzone jest zgodnie z § 69 ust. 1 pkt 3) z uwzględnieniem wymogów § 68 ust. 1 pkt 3) oraz § 62 ust. 6 ; według kolejności i wymogów § 66 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów.

1) Wybrane dane finansowe skonsolidowane i jednostkowe w przeliczeniu na Euro zostały przedstawione w pkt I. niniejszego sprawozdania.

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym. W 2023 roku, podobnie jak w poprzednich latach, Zarząd Spółki Emitenta jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej koncentrował się na działaniach związanych z realizacją rozpoczętych inwestycji, jak również na przygotowaniu kolejnych projektów inwestycyjnych. W 2023 roku realizowana jest sprzedaż nieruchomości w inwestycji TRITON COUNTRY prowadzonej przez spółkę zależną, tj. Triton Development sp. z o.o.

W marcu 2023 roku spółka w 100% zależna od Emitenta – Triton Development sp. z o.o. podpisała umowę o roboty budowlane na zespół segmentów mieszkalnych w osiedlu Triton Country w Starej Wsi za cenę 2.050 tys. zł netto. Wykonawcą zadań będzie Remonteria S.C. z siedzibą w Warszawie. Z chwilą jej podpisania łączna wartość umów zawartych z ww. wykonawcą w ciągu ostatnich 12 miesięcy wyniosła 10.898 tys. zł netto

W ciągu pierwszego półrocza przychody ze sprzedaży Triton Development sp. z o.o., w tym segmentów w tej inwestycji, wyniosły 2.800 tys. złotych.

W 2023 roku rozpoczęto budowę I etapu projektu TRITON KAMPINOS zlokalizowanego w miejscowości Łomna Las w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy Kampinoskiej. W kwietniu 2023 roku spółka w 100% zależna od Emitenta – Triton Kampinos sp. z o.o. podpisała z LeanCon sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę o generalne wykonanie I etapu inwestycji Triton Kampinos. Etap ten obejmuje realizację trzech budynków wielorodzinnych. Wartość umowy to 20.546 tys. zł netto.

Dynamika sprzedaży domów w osiedlu TRITON COUNTRY oraz lokali w osiedlu TRITON KAMPINOS w powiązaniu z realizacją budów będą miały decydujący wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta w najbliższych okresach sprawozdawczych.

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

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

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

- przychody z działalności wyniosły 5.619 tys. złotych, wynik brutto ze sprzedaży 2.300 tys. złotych. Wynik ten związany był głównie z ujęciem efektów gospodarczych w inwestycji TRITON COUNTRY, w tym sprzedaży nieruchomości zabudowanych przez Triton Development sp. o.o.

Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej skonsolidowany wynik netto Grupy Kapitałowej Triton Development za I półrocze wyniósł -2.241 tys. złotych.

W związku ze specyfiką działalności deweloperskiej oraz z uwagi na prowadzony proces inwestycyjny wynik na sprzedaży domów będzie ujęty w sprawozdaniach finansowych w kolejnych okresach sprawozdawczych przy zawieraniu umów przyrzeczonych na wybudowane domy. Na etapie budowy i zawierania umów deweloperskich z klientami wynik na sprzedaży nie jest wykazywany. Wpływ obecnie zawieranych umów deweloperskich na budowane domy i lokale znajdzie swe odzwierciedlenie w sprawozdaniach finansowych za 2024 oraz 2025 rok.

W pierwszym półroczu 2023 roku w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta wykazano:

- przychody ze sprzedaży w wysokości 572 tys. złotych. Wskazane obroty, podobnie jak w poprzednich okresach sprawozdawczych, uzyskane zostały w decydującej części w związku z działalnością prowadzoną na rzecz spółek Triton Development sp. z o.o., Triton Winnica sp. z o.o., Triton Kampinos sp. z o.o., związaną z realizacją projektów odpowiednio TRITON COUNTRY, TRITON WINNICA i TRITON KAMPINOS I.

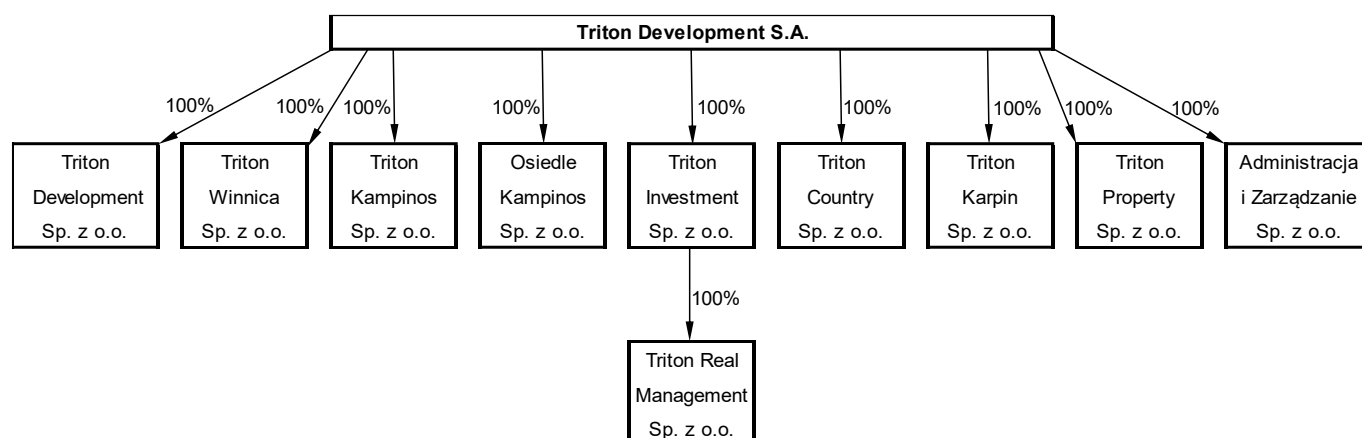
Wynik netto Triton Development S.A. za I półrocze wyniósł - 289 tys. złotych.

Ocena skutków występowania wirusa SARS-CoV-2, skutków wojny na Ukrainie i kryzysu energetycznego oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w pkt 12 sprawozdania z działalności.

4) W 2023 roku nie nastąpiły zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. Zarządzanie Grupą Kapitałową opiera się na holdingowej strukturze działalności, w której Emitent jako

podmiot dominujący sprawuje funkcje zarządcze i kontrolne nad spółkami zależnymi, w których prowadzona jest podstawowa działalność operacyjna Grupy Kapitałowej.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej – spółek objętych konsolidacją przedstawiał się następująco:



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

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

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

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

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

- Magdalena Szmagalska – Prezes Zarządu Emitenta

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

- Małgorzata-Zamojska Dzieńcio

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

- Andrzej Korcik

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

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

Według stanu wiedzy Emitenta od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego nie nastąpiły zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta.

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

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

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

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

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

9) W 2023 roku wśród transakcji zawieranych przez Emitenta i jednostki zależne nie zawierano transakcji z podmiotami powiązаныmi, które byłyby zawarte na innych warunkach niż rynkowe. Z uwzględnieniem powyższego szczegółowe informacje dotyczące transakcji z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione w ust. 2. pkt 9) oraz w ust. 4. pkt 2) Informacji dodatkowych z pkt II lit. c) niniejszego sprawozdania.

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

Zestawienie i opis zmian stanu pożyczek udzielonych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Emitenta został zamieszczony ust. 2. pkt 10) Informacji dodatkowych z pkt II lit. c) niniejszego sprawozdania, a po dniu bilansowym w ust. 5 pkt 2) „Dodatkowych informacji i objaśnień” wchodzących w skład niniejszego sprawozdania.

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

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Emitent ani żadna z pozostałych spółek Grupy Kapitałowej nie korzystały z kredytów bankowych. Spółki nie posiadają żadnych przeterminowanych zobowiązań podatkowych, wywiązują się terminowo ze zobowiązań wobec kontrahentów.

W dniu 20 lipca 2023 spółka Triton Kampinos sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w 100% zależna od Emitenta, podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie (Bank) umowę kredytu obrotowego – deweloperskiego (Umowa). Na podstawie Umowy Bank udzielił Triton Kampinos sp. z o.o. nieodnawialnego kredytu obrotowego z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego TRITON KAMPINOS w kwocie 21,5 mln zł. Kredyt został udzielony do dnia 30.06.2025 r. z oprocentowaniem opartym o stopę procentową WIBOR 3M powiększoną o stałą marżę banku w wysokości 2,90 p.p. Zabezpieczeniem kredytu są m. in. hipoteka na nieruchomościach zlokalizowanych w miejscowości Łomna Las, gmina Czosnów w powiecie nowodworskim, zastaw na udziałach Triton Kampinos sp. z o.o.

We wrześniu 2023 roku spółka Triton Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w 100% zależna od Emitenta, podpisała umowę o roboty budowlane na zespół segmentów mieszkalnych w osiedlu Triton Country w Starej Wsi za cenę 4.544 tys. zł netto. Wykonawcą zadań będzie Qualitis sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Z chwilą jej podpisania łączna wartość umów zawartych z ww. wykonawcą w ciągu ostatnich 12 miesięcy wyniosła 14.230 tys. zł netto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. Oświadczenia Zarządu Triton Development S.A.

Zgodne z wymogami art. 68 ust. 1 pkt 4 lit. a) i b) oraz art. 69 ust. 1 pkt 4 lit. a) i b) Rozporządzenia Ministra Finansów „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim” z 29 marca 2018 roku Zarząd Spółki Triton Development S.A. w osobach Magdaleny Szmagalskiej – Prezesa Zarządu oraz Jacka Łuczaka – Wiceprezesa Zarządu oświadcza, że:

- a) według najlepszej wiedzy, półroczne skrócone skonsolidowane oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej i Emitenta oraz ich wyniki finansowe,
- b) półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej i Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

V. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Raport Ecovis Poland Audit, Tax & Accounting Sp. z o.o. jako niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania.

VI. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Raport Ecovis Poland Audit, Tax & Accounting Sp. z o.o. jako niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania.