

**Raport z badania
sprawozdania finansowego**

Triton Development S.A.

**ul. Grójecka 194
02-390 Warszawa**

**za rok obrotowy
od 1 stycznia 2015 roku
do 31 grudnia 2015 roku**

Warszawa, 29 kwietnia 2016

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU.....	3
1. Dane identyfikujące badaną jednostkę.....	3
2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni	4
3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego	4
4. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe.....	5
1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej (w tys. PLN)	6
2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów (w tys. PLN)	7
3. Podstawowe wskaźniki finansowe.....	7
4. Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna	8
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU.....	9
1. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości	9
2. Inwentaryzacja składników majątku.....	9
3.1. Inne aktywa finansowe.....	10
3.2. Zapasy	10
3.3. Nieruchomości inwestycyjne	10
3.4. Rzeczowe aktywa trwałe.....	10
3.5. Należności.....	10
3.6. Zobowiązania	11
3.7. Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy na zobowiązania.....	11
4. Kompletność i porówność sporządzenia dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Spółki	11
IV. INFORMACJE I USTALENIA KOŃCOWE	12

Zarząd Spółki:

W trakcie badanego okresu skład zarządu kształtował się następująco:

- Magdalena Szmagańska – Prezes Zarządu
- Jacek Łuczak – Wiceprezes Zarządu

Do dnia zakończenia badania nie nastąpiły zmiany w tym zakresie.

Zatrudnienie:

Średnioroczne zatrudnienie w 2015 roku wyniosło 17 osób.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku, które zostało zbadane przez Deloitte Polska Sp. z o.o. Sp. k. Biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą nr 2 z dnia 30 czerwca 2015 roku.

Uchwałą nr 3 z dnia 30 czerwca 2015 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło przeznaczyć osiągnięty za 2014 rok zysk w kwocie 3.267.963,87 PLN na kapitał zapasowy.

Jednostka jako podlegająca rejestracji w KRS – sprawozdanie finansowe za rok 2014 złożyła wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym – wydział KRS w Warszawie w dniu 14.07.2015 r. Sprawozdanie zostało złożone w Urzędzie Skarbowym w dniu 10.07.2015 roku.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego

Ecovis System Rewident Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Rakowiecka 30A jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod nr 1253.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy zawartej w dniu 2 lipca 2015 roku pomiędzy Triton Development S.A. jako zleceniodawcą, a Ecovis System Rewident Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Rakowiecka 30A wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 1253.

W imieniu podmiotu uprawnionego badanie przeprowadził kluczowy biegły rewident Artur Rymarczyk wpisany na listę biegłych pod numerem 11210.

Ecovis System Rewident Sp. z o.o. jako podmiot uprawniony, został wybrany do badania sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku przez Radę Nadzorczą Triton Development S.A. Uchwałą nr 1 z dnia 29 czerwca 2015 roku.

Oświadczamy, że Ecovis System Rewident Sp. z o. o. jako podmiot uprawniony oraz biegły rewident przeprowadzający badanie w jego imieniu spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym - zgodnie z art. 56 ust. 2, 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 22.05.2009 rok nr 77 poz.649).

Badanie zostało przeprowadzone w siedzibie Spółki w dniach 4,8,18 marca 2016 oraz 25-29 kwietnia 2016 r.

Za sporządzenie sprawozdania finansowego odpowiada Zarząd Spółki Triton Development S.A. Spółka w czasie badania udostępniła biegłym rewidentom żądane dane i udzieliła informacji oraz wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania. Zarząd Spółki złożył w dniu 29 kwietnia 2016 roku pisemne oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego i stanowiących podstawę jego sporządzenia ksiąg rachunkowych oraz poinformował o nie zaistnieniu do dnia zakończenia badania zdarzeń wpływających w sposób znaczący na wielkość danych wykazanych w sprawozdaniu finansowym za rok badany.

Biegły rewident nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania, wyrażenia opinii i sporządzenia raportu.

4. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe Spółki Triton Development S.A. sporządzone za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku obejmujące:

- | | |
|--|------------------------|
| 1. sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę | 90 632 tys. PLN |
| 2. sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujący stratę netto w wysokości | 778 tys. PLN |
| 3. sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę | 562 tys. PLN |
| 4. sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę | 778 tys. PLN |
| 5. informacje dodatkowe obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające | |

Ponadto przedstawiono biegłemu rewidentowi sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w roku 2015.

II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz podstawowe wskaźniki finansowe.

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej (w tys. PLN)

	2015-12-31	% sumy bilansowej	2014-12-31	% sumy bilansowej
AKTYWA				
Aktywa trwałe	73 030	80,58%	74 037	81,40%
Wartości niematerialne i prawne	6	0,01%	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	3 658	4,04%	3 832	4,21%
Inwestycje długoterminowe, nieruchomości inwestycyjne i inne aktywa finansowe	69 290	76,45%	70 133	77,10%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	76	0,08%	72	0,08%
Aktywa obrotowe	17 602	19,42%	16 924	18,60%
Zapasy	13 896	15,33%	13 894	15,27%
Należności krótkoterminowe, w tym:	1 712	1,89%	1 864	2,05%
Inwestycje krótkoterminowe	572	0,63%	1 134	1,25%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	38	0,04%	32	0,03%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	1 384	1,53%	-	-
SUMA AKTYWÓW	90 632	100,00%	90 961	100,00%

PASYWA				
Kapitał własny	89 568	98,83%	90 346	99,32%
Kapitał zakładowy	25 458	28,09%	25 458	27,99%
Kapitał zapasowy	62 954	69,46%	59 686	65,62%
Pozostałe kapitały rezerwowe	1 934	2,13%	1 934	2,13%
Zysk (strata) netto	- 778	-	3 268	3,59%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 064	1,17%	615	0,68%
Rezerwy na zobowiązania	287	0,32%	267	0,29%
Zobowiązania długoterminowe	52	0,06%	73	0,08%
Zobowiązania krótkoterminowe	319	0,35%	270	0,30%
Rozliczenia międzyokresowe	406	0,45%	5	0,01%
SUMA PASYWÓW	90 632	100,00%	90 961	100,00%

**Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
Triton Development S.A.
za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.**

2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów (w tys. PLN)

	01.01.2015 - 31.12.2015	Dynamika 2015/2014	01.01.2014 - 31.12.2014
Przychody ze sprzedaży	3 350	-4,2%	3 496
Koszty działalności operacyjnej	3 788	5,4%	3 593
Pozostałe przychody operacyjne	0	-93,7%	3
Pozostałe koszty operacyjne	353	744,7%	42
Przychody finansowe	20	-99,3%	2 819
Koszty finansowe	1	-99,8%	256
Podatek dochodowy od osób prawnych	6	100,8%	- 841
Zysk / strata netto	- 778	-123,8%	3 268

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	2015	2014
Rentowność majątku		
zysk netto	-1%	4%
średnioroczny stan aktywów		
Rentowność kapitału własnego		
zysk netto	-1%	4%
Średnioroczny stan kapitału własnego		
Rentowność netto sprzedaży		
zysk netto	-23%	93%
przychody ze sprzedaży produktów i towarów		
Wskaźnik płynności I		
aktywa obrotowe ogółem*	55	63
zobowiązania krótkoterminowe*		
Wskaźnik płynności II		
aktywa obrotowe ogółem* - zapasy	12	11
zobowiązania krótkoterminowe*		
Szybkość obrotu należnościami w dniach**		
średnioroczny stan ogółu należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni	173	190
przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach**		
średnioroczny stan ogółu zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni	7	9
koszty działalności operacyjnej		
Szybkość obrotu zapasów w dniach		
średnioroczny stan zapasów x 365 dni	1 339	1 406
koszty działalności operacyjnej		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia		
zobowiązania ogółem	0,01	0,01
suma pasywów		
Pokrycie zadłużenia kapitałami własnymi		
kapitał własne	84,12	146,84
kapitał obcy		
Pokrycie aktywów trwałych kapitałami stałymi		
kapitał własny + zobowiązania długoterminowe***	1,23	1,22
aktywa trwałe		

Stany średnie obliczono w następujący sposób: (bilans zamknięcia + bilans otwarcia)/2

* bez należności / zobowiązań z tytułu dostaw i usług powyżej 12 m-cy,

** wielkości wykazywane w liczniku obejmują VAT, natomiast w mianowniku nie,

*** łącznie ze zobowiązaniami z tytułu dostaw i usług o okresie powyżej 12 m-cy

Ecovis System Rewident Sp. z o.o. ul. Rakowiecka 30a, 02-528 Warszawa, tel.: +48 (22) 380 03 80, fax: +48 (22) 380 03 81,
e-mail: warsaw-sr@ecovis.com <http://www.ecovis.com> Nr 1253 w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów, KRS: 0000054522,
NIP: PL 526-10-36-755, Regon: 011256722; Kapitał zakładowy: 250000 zł; Ecovis System Rewident Sp. z o.o. posiada certyfikat nr PL
11000287/P potwierdzający spełnienie warunków normy ISO 9001:2008 w zakresie badania sprawozdań finansowych

ECOVIS International tax advisors accountants auditors lawyers in Argentina, Australia, Austria, Belgium, Brazil, Bulgaria, China, Croatia, Cyprus, Czech Republic, Denmark, Estonia, Finland, France, Germany, Greece, Great Britain, Hong Kong, Hungary, India, Indonesia, Ireland, Israel, Italy, Japan, Republic of Korea, Latvia, Liechtenstein, Lithuania, Luxembourg, Republic of Macedonia, Malaysia, Malta, Mexico, Netherlands, New Zealand, Poland, Portugal, Qatar, Romania, Russia, Republic of Serbia, Singapore, Slovak Republic, Slovenia, South Africa, Spain, Sweden, Switzerland, Taiwan, Thailand, Tunisia, Turkey, Ukraine, United Arab Emirates, Uruguay and USA (associated partners).
ECOVIS International is a Swiss association. Each Ecovis Member Firm is an independent legal entity in its own country and is only liable for its own acts or omissions, not those of any other entity. ECOVIS System Rewident Sp. z o.o. is the Polish member firm of ECOVIS International.

7
K

4. Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna

Struktura majątku Spółki:

Z analizy pionowej majątku Spółki wynika, że w latach 2013-2015 aktywa trwałe miały znaczący udział w strukturze stanu jej posiadania. Aktywa trwałe składają się głównie z udziałów posiadanych przez Spółkę w spółkach zależnych.

Struktura źródeł finansowania:

Struktura źródeł finansowania nie zmieniła się znacząco na przestrzeni ostatnich dwóch lat. W latach 2014-2015 spółka finansowała się w przeważającej części kapitałem własnym.

Wskaźniki finansowe:

Wskaźniki rentowności prezentują wartości ujemne. Uległy pogorszeniu w stosunku do roku ubiegłego.

Wskaźnik szybkości obrotu należnościami wynosi 173 dni i jest niższy niż w roku ubiegłym. Wskaźnik spłaty zobowiązań ukształtował się na poziomie 7 dni. Wskaźniki płynności spadły w stosunku do roku ubiegłego, ale utrzymują się na stabilnym poziomie.

Wartość wskaźnika ogólnego zadłużenia Spółki wynosi 0,01 i utrzymuje się na tym samym poziomie od zeszłego roku. Wskaźnik pokrycia zadłużenia kapitałami własnymi znajduje się na poziomie 84,12. Poziom wskaźnika oznacza, że Spółka finansuje swoją działalność głównie z kapitałów własnych.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości

Badana Jednostka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości, w szczególności dotyczącą: określenia roku obrotowego i wchodzących w jej skład okresów sprawozdawczych, metod wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego, sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, systemu ochrony danych i ich zbiorów.

Dokumentacja polityki rachunkowości została opracowana zgodnie z ustawą o rachunkowości, a w zakresie wyceny aktywów i pasywów oraz prezentacji sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami MSSF, i przyjęta do stosowania uchwałą Zarządu z 30 listopada 2015.

Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie Spółki przy użyciu komputerów w oparciu o oprogramowanie finansowo – księgowo Sage Symfonia Finanse i Księgowość.

Dokonałiśmy wrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu księgowości. Naszej ocenie podlegały w szczególności:

- zasadność i ciągłość stosowanych zasad oraz poprawność otwarcia ksiąg rachunkowych (zachowanie formalnej ciągłości),
- kompletność i przejrzystość dokumentacji operacji gospodarczych,
- prawidłowość prowadzonych za pomocą komputera ksiąg rachunkowych, tj. w sposób rzetelny, bezbłędny i sprawdzalny,
- zasadność stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- powiązanie danych wynikających z ksiąg ze sprawozdaniem finansowym,
- ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego,
- przeprowadzenie i rozliczenie wyników inwentaryzacji.

W wyniku tych ocen, w połączeniu z rezultatami badania wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego, stwierdziliśmy, że system księgowości można jako całość uznać za prawidłowy.

2. Inwentaryzacja składników majątku

Badana jednostka zachowała obowiązek przeprowadzenia inwentaryzacji w zakresie jej częstotliwości, przedmiotu i terminu.

3. Informacje o wybranych pozycjach sprawozdania finansowego (w tys. PLN)

3.1. Inne aktywa finansowe

Saldo w sprawozdaniu finansowym w kwocie 67 964 tys. PLN dotyczy udziałów posiadanych przez Spółkę we wszystkich spółkach zależnych Grupy Kapitałowej.

<i>Nazwa spółki zależnej</i>	<i>Wartość udziałów tys. PLN na 31.12.2015</i>
Triton Investment Sp. z o.o.	8 325
Triton Development Sp. z o.o.	3 726
Triton Real Management Sp. z o.o.	2
Triton Winnica Sp. z o.o.	35 006
Triton Property Sp. z o.o.	301
Triton Kampinos Sp. z o.o.	20 551
Triton Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o.	51
Razem	67 964

3.2. Zapasy

W pozycji zapasów ujmuje się produkty w toku, do których ze względu na specyfikację działalności Spółki klasyfikuje się zakupione grunty jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy.

Wartość zapasów na dzień 31.12.2015 roku wynosi 13 896 tys. PLN i stanowi wartość gruntu oraz skapitalizowanych prac dotyczących projektu Stara Wieś prowadzonego przez Spółkę.

Struktura zapasów została prawidłowo przedstawiona w notach do sprawozdania finansowego.

3.3. Nieruchomości inwestycyjne

Saldo nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 1074 tys. PLN stanowi grunt w Żabiej Woli. Saldo uległo zmniejszeniu w związku z przeznaczeniem do sprzedaży gruntu w Legnicy w kwocie 1 384 tys. PLN prezentowanej w pozycji aktywa przeznaczone do sprzedaży.

3.4. Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe stanowią głównie budynki i lokale w kwocie 3 454 tys. PLN. Struktura rodzajowa została prawidłowo zaprezentowana w informacji dodatkowej objaśniającej tę pozycję sprawozdania finansowego.

3.5. Należności

Wartość należności krótkoterminowych w kwocie 1 712 tys. PLN obejmują głównie należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych w kwocie 1 615 tys. PLN.

Struktura rodzajowa i wiekowa należności została prawidłowo przedstawiona w informacji objaśniającej tę pozycję sprawozdania finansowego.

3.6. Zobowiązania

Struktura rodzajowa i wiekowa zobowiązań została prawidłowo zaprezentowana w informacji dodatkowej objaśniającej tę pozycję sprawozdania finansowego.

3.7. Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy na zobowiązania

Struktura czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych oraz rezerw na zobowiązania została przedstawiona w notach objaśniających.

4. Kompletność i porówność sporządzenia dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Spółki

Spółka potwierdziła zasadność zastosowania zasady kontynuacji działalności przy sporządzeniu sprawozdania finansowego. Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego i sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego zostały prawidłowo i kompletnie opisane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.

Informacje objaśniające w sposób kompletny opisują istotne pozycje sprawozdawcze oraz jasno prezentują pozostałe informacje wymagane przez MSSF.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2015 roku sporządzone zostało stosownie do wymogów określonych w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim. Prezentowane w nim dane finansowe są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym Spółki za 2015 rok.

IV. INFORMACJE I USTALENIA KOŃCOWE

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Triton Development S.A. na dzień 31 grudnia 2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku.

Nie stwierdzono naruszeń prawa, mogących wpływać na zbadane sprawozdanie finansowe.

Wraz z niniejszym raportem wydano opinię z badania sprawozdania finansowego za 2015 r. bez zastrzeżeń.

Niniejszy raport zawiera 12 kolejno ponumerowanych stron. Każda ze stron opatrzona jest podpisem biegłego rewidenta.



ARTUR RYMARCZYK
KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT

Wpisany na listę biegłych rewidentów pod numerem **11210**

przeprowadzający badanie w imieniu



ARTUR RYMARCZYK – WICEPREZES ZARZĄDU
BIEGŁY REWIDENT

Wpisany na listę biegłych rewidentów pod numerem **11210**

ECOVIS SYSTEM REWIDENT SP. Z O.O.

UL. RAKOWIECKA 30A

02-528 WARSZAWA

Spółka wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem **1253**

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2016 roku