

**Raport z badania skonsolidowanego
sprawozdania finansowego**

Grupy Kapitałowej Triton Development S.A.

**ul. Grójecka 194
02-390 Warszawa**

**za rok obrotowy
od 1 stycznia 2016 roku
do 31 grudnia 2016 roku**

Warszawa, 26 kwietnia 2017

I.	CZEŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
1.	Dane identyfikujące badaną Spółkę Dominującą.....	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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	5
II.	ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ	6
1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
2.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
3.	Podstawowe wskaźniki ekonomiczne	7
4.	Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna.....	7
III.	CZEŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	8
1.	Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości.....	8
2.	Dokumentacja konsolidacyjna.....	8
3.	Kompletność i poprawność sporządzenia dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.....	9
IV.	INFORMACJE I USTALENIA KOŃCOWE.....	10

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące badaną Spółkę Dominującą

Nazwa i forma prawna

Spółka Dominująca Grupy Kapitałowej działa pod firmą Triton Development S.A.

Siedziba jednostki

Ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa

Przedmiot działalności

W badanym okresie Spółka Dominująca prowadziła działalność głównie w zakresie świadczenia usług zarządczych dla spółek z grupy.

Prowadzona w badanym okresie działalność nie wykraczała poza zakres określony w Krajowym Rejestrze Sądowym i akcie założycielskim Jednostki.

Podstawa prawna działalności i rejestracja w Sądzie Rejonowym

Spółka Dominująca Triton Development S.A. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 23 czerwca 1997 roku aktem notarialnym z dnia 16.02.1997 roku. Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

Rejestracja podatkowa i statystyczna

Spółka Dominująca posiada numery identyfikacyjne nadane przez:

- | | |
|---|------------------|
| 1. Urząd Statystyczny w Warszawie | REGON: 012658003 |
| 2. III Urząd Skarbowy w Warszawie - Śródmieście | NIP: 5220000714 |

Wysokość kapitału podstawowego

Kapitał podstawowy Spółki Dominującej na dzień bilansowy wynosi 25 458 092,00 PLN (słownie: dwadzieścia pięć milionów czterysta pięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćdziesiąt dwa złote) i dzieli się na 5.239.523 akcji zwykłych oraz 1.125.000 akcji uprzywilejowanych o wartości nominalnej 4 PLN każda.

Zarząd Spółki Dominującej

W trakcie badanego okresu skład zarządu kształtował się następująco:

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

Do dnia zakończenia badania nie nastąpiły zmiany w tym zakresie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31 grudnia 2016 roku objęte zostały następujące spółki:

- Spółka Dominująca – Triton Development S.A.

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Podmiotu Dominującego Triton Development S.A. za okres 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku i wydaliśmy w dniu 26 kwietnia 2017 roku opinię bez zastrzeżeń.

- Spółki objęte konsolidacją metodą pełną:

Nazwa spółki zależnej	Udział w kapitale (%)	Rodzaj wydanej opinii i podmiot odpowiedzialny za przeprowadzenie badania	Dzień bilansowy konsolidowanej jednostki
Triton Investment Sp. z o.o.	100%	Brak obowiązku badania	31 grudnia 2016 roku
Triton Development Sp. z o.o.	100%	Ecovis System Rewident Sp. z o.o., opinia została wydana 19.04.2017 r. bez zastrzeżeń.	31 grudnia 2016 roku
Triton Real Management Sp. z o.o.	100%	Brak obowiązku badania	31 grudnia 2016 roku
Triton Winnica Sp. z o.o.	100%	Ecovis System Rewident Sp. z o.o., opinia została wydana 19.04.2017 r. bez zastrzeżeń.	31 grudnia 2016 roku
Triton Property Sp. z o.o.	100%	Brak obowiązku badania	31 grudnia 2016 roku
Triton Kampinos Sp. z o.o.	100%	Brak obowiązku badania	31 grudnia 2016 roku
Triton Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o.	100%	Brak obowiązku badania	31 grudnia 2016 roku

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą nr 6 z dnia 27 czerwca 2016 roku. Sprawozdanie finansowe za rok 2015 przekazano do Urzędu Skarbowego w dniu 12.07.2016 roku. Spółka przekazała sprawozdanie finansowe za rok 2015 do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS w dniu 15.07.2016 r.

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 8 sierpnia 2016 roku pomiędzy Triton Development S.A. jako zleceniodawcą, a Ecovis System Rewident Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

W imieniu podmiotu uprawnionego badanie przeprowadził kluczowy biegły rewident Artur Rymarczyk wpisany na listę biegłych pod numerem 11210. Badanie zostało przeprowadzone w dniach 24-26 kwietnia 2017 r. Ecovis System Rewident Sp. z o.o. jako podmiot uprawniony, został wybrany do badania sprawozdania skonsolidowanego finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku przez Radę Nadzorczą Triton Development S.A. Uchwałą nr 7 z dnia 23 czerwca 2016 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 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym. Spółka Dominująca w czasie badania udostępniła biegłemu rewidentowi żądane dane i udzieliła informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania, a także przedłożyła pisemne oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego i stanowiących podstawę jego sporządzenia ksiąg rachunkowych oraz poinformowała o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania, zaś kierownik jednostki złożył wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia i informacje.

4. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku i obejmuje:

1. skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę: **121 496 tys. PLN**
 2. skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujący stratę netto ogółem w wysokości: **9 874 tys. PLN**
 3. skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę: **7 765 tys. PLN**
 4. skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę: **9 874 tys. PLN**
 5. informacje dodatkowe obejmujące informacje przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje i objaśnienia.
- Ponadto przedstawiono biegłemu sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku 2016.

II. ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

(w tys. PLN)

	2016-12-31	% sumy bilansowej	2015-12-31	% sumy bilansowej
AKTYWA				
Aktywa trwałe	32 514	26,76%	31 549	26,16%
Wartości niematerialne i prawne	11	0,01%	8	0,01%
Rzeczowe aktywa trwałe	3 645	3,00%	3 760	3,12%
Inwestycje długoterminowe, nieruchomości inwestycyjne i inne aktywa finansowe	28 221	23,23%	26 613	22,07%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	637	0,52%	1 168	0,97%
Aktywa obrotowe	88 982	73,24%	89 053	73,84%
Zapasy	75 588	62,21%	74 133	61,47%
Należności krótkoterminowe	929	0,76%	10 208	8,46%
Inwestycje krótkoterminowe	10 805	8,89%	3 040	2,52%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	276	0,23%	288	0,24%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	1 384	1,14%	1 384	1,15%
SUMA AKTYWÓW	121 496	100,00%	120 602	100,00%

PASYWA				
Kapitał własny	80 123	65,95%	89 997	74,62%
Kapitał podstawowy	25 458	20,95%	25 458	21,11%
Kapitał zapasowy	63 353	52,14%	64 004	53,07%
Pozostałe kapitały rezerwowe	1 934	1,59%	1 934	1,60%
Zyski zatrzymane/niepokryte straty	-10 622	-8,74%	-1 399	-1,16%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	41 373	34,05%	30 605	25,38%
Rezerwy na zobowiązania	2 512	2,07%	2 665	2,21%
Zobowiązania długoterminowe	20 203	16,63%	603	0,50%
Zobowiązania krótkoterminowe	6 634	5,46%	24 869	20,62%
Rozliczenia międzyokresowe	12 024	9,90%	2 468	2,05%
SUMA PASYWÓW	121 496	100,00%	120 602	100,00%

2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

(w tys. PLN)

	01.01.2016 - 31.12.2016	Dynamika 2016/2015	01.01.2015 - 31.12.2015
Przychody ze sprzedaży	29 198	-19,4%	36 223
Koszt własny sprzedaży	24 635	-31,7%	36 071
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	489	2776,5%	17
Koszty administracyjne i sprzedaży	10 212	88,1%	5 429
Pozostałe przychody operacyjne	433	-81,9%	2 389
Pozostałe koszty operacyjne	2 963	14,8%	2 580
Przychody finansowe	13	-35,0%	20
Koszty finansowe	687	-23,0%	892
Podatek dochodowy od osób prawnych	532	-16,4%	636
Zysk / strata netto	- 9 874	-63,5%	- 6 993

3. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne

	2016	2015
Rentowność majątku		
zysk netto	-8%	-5%
średnioroczny stan aktywów		
Rentowność kapitału własnego		
zysk netto	-12%	-7%
Średnioroczny stan kapitału własnego		
Rentowność netto sprzedaży		
zysk netto	-34%	-19%
przychody ze sprzedaży produktów i towarów		
Wskaźnik płynności I		
aktywa obrotowe ogółem*	13	4
zobowiązania krótkoterminowe*		
Wskaźnik płynności II		
aktywa obrotowe ogółem* - zapasy	2	1
zobowiązania krótkoterminowe*		
Szybkość obrotu należnościami w dniach**		
średnioroczny stan ogółu należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni	70	105
przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach**		
średnioroczny stan ogółu zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni	167	167
koszty działalności operacyjnej		
Szybkość obrotu zapasów w dniach		
średnioroczny stan zapasów x 365 dni	1 088	906
koszty działalności operacyjnej		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia		
zobowiązania ogółem	0	0
suma pasywów		
Pokrycie zadłużenia kapitałami własnymi		
kapitał własny	2	3
kapitał obcy		
Pokrycie aktywów trwałych kapitałami stałymi		
kapitał własny + zobowiązania długoterminowe***	3	3
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

4. Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna

Struktura majątku:

Z analizy pionowej majątku Grupy wynika, że aktywa obrotowe mają znaczący udział w strukturze stanu jej posiadania. Ich udział w wartości bilansowej aktywów wynosi 73,24% na koniec 2016 roku. Aktywa trwałe składają się głównie z udziałów posiadanych przez Spółkę w spółkach zależnych.

Struktura źródeł finansowania:

Struktura źródeł finansowania nie zmieniła się znacząco w porównaniu do roku ubiegłego. Spółka finansuje się w przeważającej części kapitałem własnym. Na dzień 31 grudnia 2016 roku kapitał własny stanowił 65,95% sumy bilansowej, w ubiegłym zaś roku 74,62%.

Wskaźniki finansowe:

Wskaźniki rentowności prezentują wartości ujemne i są niższe niż w ubiegłym roku. Wskaźniki płynności utrzymują się na stabilnym poziomie. Wskaźnik pokrycia zadłużenia kapitałami własnymi znajduje się na poziomie 2 i nieznacznie spadł w stosunku do roku ubiegłego. Poziom wskaźnika oznacza, że Grupa Kapitałowa finansuje swoją działalność głównie z kapitałów własnych.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości

Grupa kapitałowa 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.

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

- prawidłowość udokumentowania operacji gospodarczych,
- prawidłowość prowadzonych za pomocą komputera ksiąg rachunkowych,
- 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. Dokumentacja konsolidacyjna

Spółka Dominująca przedstawiła dokumentację konsolidacyjną obejmującą:

- sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym,
- sprawozdania finansowe jednostek podporządkowanych dostosowane do zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy konsolidacji,
- wszelkie korekty i wyłączenia dokonywane w celu konsolidacji, niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- obliczenia wartości godziwej aktywów netto jednostek podporządkowanych,
- obliczenia wartości firmy,
- obliczenia kapitałów mniejszościowych.

Podstawy sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2016 sporządzono zgodnie z MSSF.

Określenie jednostek Grupy Kapitałowej

Przy określaniu zakresu i metod konsolidacji, jak również stosunku zależności, stosowano kryteria określone w MSSF.

Okres obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na ten sam dzień bilansowy i za ten sam rok obrotowy co sprawozdania finansowe Spółki Dominującej Triton Development S.A. Jednostki zależne objęte konsolidacją sporządziły sprawozdania finansowe na ten sam dzień co Spółka Dominująca. Rok obrotowy wszystkich spółek zależnych objętych konsolidacją został zakończony 31 grudnia 2016 roku.

Metoda konsolidacji

Konsolidacja sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej, w odniesieniu do jednostek zależnych, została przeprowadzona metodą pełną przez sumowanie w pełnej wysokości wszystkich odpowiednich pozycji sprawozdań finansowych Spółki Dominującej i jednostek zależnych objętych konsolidacją.

Po dokonaniu sumowań dokonano korekt i wyłączeń konsolidacyjnych, które dotyczyły:

- wartości nabycia udziałów posiadanych przez Spółkę Dominującą w jednostkach zależnych oraz części aktywów netto jednostek zależnych odpowiadającej udziałowi Spółki Dominującej we własności tych jednostek,
- wzajemnych należności i zobowiązań jednostek objętych konsolidacją,
- istotnych przychodów i kosztów dotyczących operacji pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją.

3. Kompletność i poprawność sporządzenia dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej

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

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

Zarząd Spółki Dominującej sporządził i załączył do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej w 2016 roku. Sprawozdanie z działalności 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej za 2016 rok.

IV. INFORMACJE I USTALENIA KOŃCOWE

Naszym zdaniem, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. na dzień 31 grudnia 2016 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku.

Niniejszy raport zawiera 10 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 26 kwietnia 2017 r.