

**TRITON DEVELOPMENT S.A.  
WARSZAWA, UL. GRÓJECKA 194**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK OBROTOWY 2014**

**WRAZ  
Z OPINIĄ BIEGŁEGO REWIDENTA  
I  
RAPORTEM Z BADANIA**

## SPIS TREŚCI

<b>OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....</b>	<b>3</b>
<b>RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI TRITON DEVELOPMENT S.A. ZA ROK OBROTOWY 2014.....</b>	<b>5</b>
<b>I. INFORMACJE OGÓLNE .....</b>	<b>5</b>
1. Dane identyfikujące badaną Spółkę .....	5
2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy .....	5
3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie.....	6
4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki .....	6
<b>II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI.....</b>	<b>7</b>
<b>III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE .....</b>	<b>8</b>
1. Ocena systemu rachunkowości.....	8
2. Informacje identyfikujące badane sprawozdanie finansowe.....	8
3. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego .....	8
4. Kompletność i poprawność sporządzenia dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Spółki.....	10
<b>IV. UWAGI KOŃCOWE.....</b>	<b>10</b>

### **SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2014**

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej
2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów
3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych
5. Informacje dodatkowe obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości oraz inne informacje objaśniające

### **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2014**

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

### Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Triton Development S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki Triton Development S.A. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Grójeckiej 194 (dalej „Spółka”), na które składają się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku oraz informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „Ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności sprawozdania finansowego z przyjętymi przez Spółkę zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy przedstawia ono rzetelnie i jasno, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem zbadane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku było przedmiotem badania przez inny podmiot uprawniony, który z dniem 30 kwietnia 2014 roku wydał opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy 2014 jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Maciej Krasoń  
Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie  
nr ewidencyjny 10149

W imieniu Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wpisanego na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 73:

Maciej Krasoń – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 30 kwietnia 2015 roku

**RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
SPÓŁKI TRITON DEVELOPMENT S.A.  
ZA ROK OBROTOWY 2014**

## **I. INFORMACJE OGÓLNE**

### **1. Dane identyfikujące badaną Spółkę**

Spółka działa pod firmą Triton Development Spółka Akcyjna (dalej „Spółka”). Siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Grójecka 194.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy XII Wydział Gospodarczy Rejestrowy w Warszawie pod numerem KRS 0000023078.

Spółka działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Kapitał zakładowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosił 25.458.092,00 zł i dzielił się na 5.239.523 akcji zwykłych oraz 1.125.000 akcji uprzywilejowanych o wartości nominalnej 4 zł każda.

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

W skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

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

W badanym okresie oraz do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

### **2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy**

Działalność Spółki w 2013 roku zamknęła się zyskiem netto w wysokości 1.874 tys. zł. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2013 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Badanie zostało przeprowadzone przez podmiot uprawniony BDO sp. z o.o. Biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu opinię bez zastrzeżeń.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdzające sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 odbyło się w dniu 26 czerwca 2014 roku. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło o następującym podziale zysku netto za rok 2013:

- przeniesienie na kapitał zapasowy – 1.874 tys. zł.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 11 lipca 2014 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 11 lipca 2014 roku.

### **3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie**

Wyboru podmiotu uprawnionego dokonała Rada Nadzorcza. Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 4 lipca 2014 roku, zawartej pomiędzy Spółką a firmą Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, al. Jana Pawła II 19, wpisaną na prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 73. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie sprawozdania finansowego Spółki zostało przeprowadzone pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Macieja Krasonia (nr ewidencyjny 10149) w dniach od 1 do 17 kwietnia 2015 roku oraz poza siedzibą Spółki do dnia wydania niniejszej opinii.

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie potwierdzają, iż są uprawnieni do badania sprawozdań finansowych oraz spełniają warunki określone w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r. nr 77, poz. 649 z późniejszymi zmianami) do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym Spółki.

### **4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki**

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.

Podmiotowi uprawnionemu i kluczowemu biegłemu rewidentowi w trakcie badania udostępniono żądane dokumenty i dane, jak również udzielono wyczerpujących informacji i wyjaśnień, co między innymi zostało potwierdzone pisemnym oświadczeniem Zarządu Spółki z dnia 30 kwietnia 2015 roku.

## II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej zaprezentowane są podstawowe wielkości ze sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z sytuacji finansowej oraz wskaźniki finansowe opisujące wynik finansowy Spółki, jej sytuację finansową i majątkową w porównaniu do analogicznych wielkości za rok ubiegły.

<u>Podstawowe dane finansowe pochodzące ze sprawozdania z całkowitych dochodów (w tys. zł)</u>	<u>2014</u>	<u>2013*</u>
Przychody ze sprzedaży	3.496	3.957
Koszty działalności operacyjnej	(3.593)	(2.967)
Wynik na działalności operacyjnej	(136)	1.008
Zysk (strata) netto	3.268	1.874
<u>Podstawowe dane finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej (w tys. zł)</u>		
Zapasy	13.894	13.797
Należności z tytułu dostaw i usług	1.487	2.154
Aktywa obrotowe	16.924	18.113
Suma aktywów	90.961	92.972
Kapitał (fundusz) własny	90.346	87.078
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym krótkoterminowe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne)	540	712
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	33	147
Suma zobowiązań i rezerw	615	5.894
<u>Wskaźniki rentowności i efektywności</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
– rentowność sprzedaży	-4%	25%
– rentowność netto kapitału własnego	4%	2%
– wskaźnik rotacji majątku	0,04	0,04
– wskaźnik rotacji należności w dniach	187	163
– wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	9	33
– wskaźnik rotacji zapasów w dniach	1387	1620
<u>Płynność/Kapitał obrotowy netto</u>		
– stopa zadłużenia	1%	6%
– stopień pokrycia majątku kapitałem własnym	99%	94%
– kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	16.384	17.401
– wskaźnik płynności	31,34	25,44
– wskaźnik podwyższonej płynności	5,61	6,06

\* Dane niebadane przez Deloitte Polska.

Analiza powyższych wielkości i wskaźników wskazuje na wystąpienie w roku 2014 następujących tendencji:

- spadek rentowności sprzedaży,
- wzrost rentowności netto kapitału własnego,
- wzrost wskaźnika rotacji należności w dniach,
- spadek wskaźnika rotacji zobowiązań i zapasów w dniach,
- spadek stopy zadłużenia i wzrost wskaźnika pokrycia majątku kapitałem własnym,
- spadek kapitału obrotowego netto,
- wzrost wskaźnika płynności i spadek wskaźnika podwyższonej płynności.

### III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

#### 1. Ocena systemu rachunkowości

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte zasady rachunkowości, zgodną we wszystkich istotnych aspektach z wymaganiami art. 10 Ustawy o rachunkowości. Zasady te były stosowane w sposób ciągły i nie uległy one zmianie w stosunku do zasad stosowanych w roku poprzednim. Bilans otwarcia wynika z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy i został on prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych badanego okresu.

Na bazie testów przeprowadzonych w ramach procedur badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy weryfikacji stosowanego systemu rachunkowości i nie stwierdziliśmy nieprawidłowości, które miałyby wpływ na sporządzone sprawozdania finansowe. Stosowany przez Spółkę system rachunkowości nie był jednak całościowo przedmiotem naszego badania.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów w zakresie niezbędnym do potwierdzenia istnienia prezentowanych aktywów i pasywów.

#### 2. Informacje identyfikujące badane sprawozdanie finansowe

Badane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku i obejmuje:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 90.961 tys. zł,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujące zysk netto w kwocie 3.268 tys. zł oraz całkowity dochód ogółem w kwocie 3.268 tys. zł,
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 3.268 tys. zł,
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 516 tys. zł,
- informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

#### 3. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego

Struktura aktywów i pasywów oraz pozycji kształtujących wynik finansowy została przedstawiona w sprawozdaniu finansowym.

##### Inne aktywa finansowe

Saldo w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie 67.457 tys. zł dotyczy udziałów posiadanych przez Spółkę we wszystkich spółkach zależnych Grupy Kapitałowej wg poniższej tabeli:

Spółka zależna	Wartość udziałów na 31.12.2014 (PLN)
Triton Investment Sp. z o.o.	8.129.454,47
Triton Development Sp. z o.o.	3.726.331,00
Triton Real Management Sp. z o.o.	1.658,00
Triton Winnica Sp. z o.o.	34.649.322,30
Triton Property Sp. z o.o.	301.460,00
Triton Kampinos Sp. z o.o.	20.551.463,00
Triton Admin.i Zarządz. Sp. z o.o.	51.328,00
<b>Razem</b>	<b>67.411.016,77</b>



Struktura posiadanych udziałów i związanych z nimi odpisów aktualizujących została prawidłowo przedstawiona w nocie objaśniającej tę pozycję w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

#### Zapasy

Saldo zapasów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie 13.894 tys. zł na 31 grudnia 2014 roku prezentuje wartość gruntu oraz skapitalizowanych prac dotyczących projektu Stara Wieś prowadzonego przez Spółkę.

Struktura zapasów oraz związanych z nimi odpisów aktualizujących została prawidłowo przedstawiona w nocie objaśniającej tę pozycję sprawozdania z sytuacji finansowej.

#### Nieruchomości inwestycyjne

Saldo nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 2.470 tys. zł składa się z dwóch nieruchomości prezentowanych w wartości nabycia;

- grunt w Żabiej Woli (Słubica) – 1.073 tys. zł,
- grunt w Legnicy – 1.397 tys. zł.

Wartości z operatów szacunkowych dla tych nieruchomości to odpowiednio 3.385 tys. zł (Żabia Wola) oraz 1.870 tys. zł (Legnica).

#### Rzeczowe aktywa trwałe

Na saldo prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, środków trwałych składały się następujące pozycje:

- budynki i lokale w kwocie 3.552 tys. zł,
- urządzenia techniczne w kwocie 91 tys. zł,
- środki Transportu w kwocie 181 tys. zł,
- inne środki trwałe w kwocie 8 tys. zł.

W badanym okresie Spółka zakupiła środki trwałe na kwotę 190 tys. zł, głównie w kategorii środki transportu. Spółka nie posiada środków trwałych w leasingu.

#### Należności

Struktura wiekowa należności handlowych została prawidłowo przedstawiona w nocie objaśniającej tę pozycję sprawozdania z sytuacji finansowej, łącznie z dotyczącymi ich odpisami aktualizującymi.

#### Zobowiązania

Struktura wiekowa zobowiązań handlowych została ujawniona w nocie objaśniającej tę pozycję sprawozdania z sytuacji finansowej.

#### Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy na zobowiązania

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

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

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

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego w sposób prawidłowy i kompletny opisują istotne pozycje sprawozdawcze oraz jasno prezentują pozostałe istotne informacje wymagane przez MSSF.

Zarząd sporządził i załączył do sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrotowym 2014. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133). Dokonaliśmy sprawdzenia tego sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim informacji, których bezpośrednim źródłem jest zbadane sprawozdanie finansowe.

#### IV. UWAGI KOŃCOWE

##### Oświadczenia Zarządu

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident otrzymali od Zarządu Spółki pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż w badanym okresie Spółka przestrzegała przepisów prawa.



Maciej Krasoń  
Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie  
nr ewidencyjny 10149

W imieniu Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wpisanego na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 73:



Maciej Krasoń – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 30 kwietnia 2015 roku