

**JEDNOSTKOWY
RAPORT
roczny za 2012 rok
Quart Development S.A.**



Wrocław, 4 czerwca 2013 r.

SPIS TREŚCI

I.	LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY QUART DEVELOPMENT S.A.	3
II.	WYBRANE DANE FINANSOWE.....	4
III.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2012 ROK.....	5
IV.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI QUART DEVELOPMENT S.A.	28
V.	OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO	42
VI.	OŚWIADCZENIA	72
VII.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD DOBRYCH PRAKTYK	72
VIII.	WYNAGRODZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY.....	73
IX.	DANE TELEADRESOWE	73

I. LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY QUART DEVELOPMENT S.A.

Wrocław, 4 czerwca 2013 r.

Szanowni Akcjonariusze,

Mamy przyjemność przedstawić Państwu raport roczny jednostkowy spółki Quart Development S.A.

W 2012 r. przychody Spółki wyniosły 9.706 tys. zł i były ponad dwukrotnie większe niż w 2011 r. Strata netto wyniosła 642 tys. zł.

W roku 2012 Spółka zakończyliśmy sprzedaż inwestycji Legnica I to jest I etapu osiedla mieszkaniowego w Legnicy składającego się z 5 budynków wraz infrastrukturą techniczną. W ubiegłym roku rozpoczęliśmy inwestycje BIELANY II - Jest to budynek wielorodzinny z 46 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2.440 m² oraz 31 komórek lokatorskich i 50 miejsc parkingowych w garażu podziemnym oraz infrastrukturą techniczną. Generalnym wykonawcą jest firma STRABAG.

Na ten cel Spółka podpisała z Bankiem Spółdzielczym w Oleśnicy działającym w imieniu własnym i na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. umowę na kredyt konsorcjalny - obrotowy na kwotę 6.000.000 zł. Dodatkowo Spółka prowadziła sprzedaż działek Budowlanych w Legnicy. Do końca 2012 Spółka sprzedała 20 z 29 wystawionych na sprzedaż działek. W 2012 roku zakończono prace mające na celu uzbrojenie w infrastrukturę techniczną (gaz, woda i energia elektryczna) terenu 29 działek przeznaczonych na sprzedaż pod budownictwo jednorodzinne.

W 2012 roku uzyskano pozwolenia na budowę 10 domów z zabudowie jednorodzinnej w ramach zespołu 29 domów jednorodzinnych w Legnicy.

Ważną informacją jest, iż w lutym 2012 r., Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty 12.830.000,00 zł (dwanaście milionów osiemset trzydzieści tysięcy złotych). Do rejestru wpisano 1.500.000 (jeden milion pięćset tysięcy) akcji imiennych nieuprzywilejowanych serii D o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Akcje serii D zostały wyemitowane w celu przejęcia przez Quart Development pakietu kontrolnego 3.181 akcji serii A i B (spośród wszystkich 5.000 istniejących akcji) spółki Wrocławska Fabryka Maszyn i Urządzeń Przemysłu Spożywczego "SPOMASZ" S.A. i pokryte wkładami niepieniężnymi w postaci tych akcji. Cena emisyjna jednej akcji serii D wynosiła 3,00 zł.

Dziękujemy za zaufanie, jakim Państwo nas obdarzyliście. Polecamy także naszą stronę internetową www.quart.com.pl, na której znajdziecie Państwo aktualne informacje o Quart Development S.A.

Z poważaniem

Zarząd Quart Development S.A.

II. WYBRANE DANE FINANSOWE

Poniżej zaprezentowano jednostkowe wybrane dane finansowe QUART DEVELOPMENT S.A. za rok 2012 roku oraz dane porównawcze za 2011 rok.

WYBRANE DANE FINANSOWE	PLN		EURO	
	2012	2011	2012	2011
Przychody netto ze sprzedaży	9 706 292,04	4 310 531,46	2 325 640,22	1 041 166,02
Koszty działalności operacyjnej	9 894 660,37	4 186 236,32	2 370 773,52	1 011 143,77
Zysk ze sprzedaży	-188 368,33	124 295,14	-45 133,30	30 022,26
Zysk z działalności operacyjnej	-227 001,66	1 640 248,02	-54 389,89	396 185,60
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-642 754,90	1 643 902,15	-154 004,91	397 068,22
Zysk netto	-642 754,90	1 602 739,15	-154 004,91	387 125,71
Amortyzacja	80 397,92	220 134,61	19 263,45	53 171,33
Aktywa trwałe	7 503 978,61	6 991 337,16	1 835 521,41	1 582 896,48
Aktywa obrotowe	33 448 526,10	29 920 522,35	8 181 724,50	6 774 253,38
Aktywa razem	40 952 504,71	36 911 859,51	10 017 245,91	8 357 149,86
Kapitał własny	27 660 163,23	28 318 272,13	6 765 853,73	6 411 490,70
Zobowiązanie krótkoterminowe	5 143 353,24	4 520 682,87	1 258 097,27	1 023 519,94
Zobowiązanie długoterminowe	7 820 083,73	3 744 000,00	1 912 842,75	847 672,52
Razem zobowiązania	13 292 341,48	8 593 587,38	3 251 392,17	1 945 659,16
Pasywa razem	40 952 504,71	36 911 859,51	10 017 245,91	8 357 149,86
Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	-3 825 408,20	2 072 848,75	-916 572,79	500 676,01
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej	-1 117 373,65	-1 015 321,81	-267 724,18	-245 240,89
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej	4 784 990,60	-937 584,74	1 146 489,98	-226 464,27
Przepływy pieniężne netto	-157 791,25	119 942,20	-37 806,99	28 970,85

Zastosowane kursy euro:	2012	2011
Rachunek zysków i strat oraz cash flow	4,1736	4,1401
Bilans	4,0882	4,4168

III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2012 ROK

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Informacje o Spółce.

a) Quart Development S.A. powstała w wyniku przekształcenia Quart Sp. z o.o. postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej z dnia 02-03-2009 r.

Spółka została zawarta na czas nieokreślony.

b) Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ul. Fabrycznej 19,

– działalność jest prowadzona :

* Sulistrowice , 55-050 Sobótka

* Legnica ul. Karola Myrka 6

* Wrocław ul. Fabryczna 19

c) W dniu 02-03-2009 roku Spółka została wpisana przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, IV Wydział Gospodarczy do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518

d) Przedmiotem przeważającej działalności Spółki jest między innymi :

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych , roboty ziemne ;
- wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno – inżynierskich;
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
- stawianie rusztowań;
- wykonywanie robót budowlanych murarskich;
- wykonywanie robót budowlanych w zakresie wznoszenia konstrukcji stalowych;
- wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych;
- obsługa nieruchomości na własny rachunek;
- wynajem nieruchomości na własny rachunek i na zlecenie;
- doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;
- inne.

2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego.

- a) Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.
- b) Prezentowane w sprawozdaniu dane dotyczą okresu od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku.
- c) Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz że Spółka nie zamierza, ani nie musi zaniechać działalności lub istotnie zmniejszyć jej zakres.
- d) Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.
- e) W dniu 2-03-2009 nastąpiła zmiana formy prawnej spółka została przekształcona na spółkę akcyjną.

3. Zastosowanie zasady polityki i metody rachunkowości.

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości z 29 września 1994 roku zwaną w dalszej części sprawozdania - ustawą.

Poszczególne składniki aktywów i pasywów wycenia się stosując rzeczywiście poniesione na ich nabycie koszty, z zachowaniem zasady ostrożności wyceny.

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.1



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

a) Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe.

Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe i środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie. Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej.

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3500 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.

Na składniki aktywów, co do których istnieje podejrzenie, że w dającej się przewidzieć przyszłości nie będą przynosić korzyści ekonomicznych dokonuje się odpisu z tytułu trwałej utraty wartości.

Do amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stosuje się stawki przewidziane ustawą z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U.Nr 54 poz. 654 z 2000 r).

Spółka stosowała dla podstawowych grup majątku następujące roczne stawki amortyzacyjne :

- ▲ dla wartości niematerialnych i prawnych :
- W prezentowanym okresie Spółka nie nabyła majątku zaliczanego do wartości niematerialnych i prawnych.
- ▲ Dla środków trwałych :
- * budynki i lokale 2,5 % i 10 %
- * Urządzenia techniczne i maszyny w tym :
- komputery 30 %
- ▲ Środki transportu 20 %
- ▲ Inne środki 10 %
- ▲ Leasing w okresie na jaki zostały zawarte umowy

b) Inwestycje o charakterze trwałym :

Spółka w okresie sprawozdawczym nabyła udziały i akcje :
SPOMASZ S.A akcje o wartości 1 002 zł

W okresie sprawozdawczym Spółka udzieliła pożyczek długoterminowych :

- QARTUS SP. Z O.O. Na dzień 31-12-2012 roku 360 000 zł

c) Inwestycje krótkoterminowe.

Na dzień bilansowy aktywa zaliczone do inwestycji krótkoterminowych są wyceniane według ceny rynkowej. Skutki zmian wartości inwestycji krótkoterminowych wpływają w pełnej wysokości odpowiednio na przychody lub koszty finansowe.

d) Zapasy.

Ewidencja towarów prowadzona jest przy zastosowaniu cen nabycia. Przy wycenie rzeczowych składników aktywów obrotowych wg wyżej wymienionych zasad uwzględnia się ponadto odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości. Rozchody materiałów i towarów wycenia się kolejno po cenach materiałów nabytych najwcześniej (FIFO). Wyroby gotowe wycenia się wg rzeczywistego kosztu wytworzenia. Produkcje w toku wycenia się wg rzeczywistego kosztu wytworzenia z uwzględnieniem stopnia zaawansowania wyrobu.

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.2



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

e) Należności i zobowiązania.

Należności i zobowiązania (w tym z tytułu kredytów i pożyczek) w walucie polskiej wykazywane są według wartości podlegającej zapłacie. Należności i zobowiązania w walutach obcych w momencie powstania ujmowane są według średniego kursu ustalonego przez Prezesa NBP dla danej waluty obcej. Dodatnie lub ujemne różnice kursowe powstające w dniu płatności wynikające z różnicy pomiędzy kursem waluty na ten dzień, a kursem waluty w dniu powstania należności lub zobowiązań, odnoszone są odpowiednio na przychody lub koszty operacji finansowych.

f) Środki pieniężne.

Krajowe środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej. Wpływ walut na dewizowy rachunek bankowy wycenia się wg kursów kupna walut, stosowanych na ten dzień przez bank prowadzący rachunek dewizowy, zaś rozchód walut wycenia się wg kursu sprzedaży banku stosowanego na dzień rozchodu. Na dzień bilansowy środki pieniężne wycenia się według średniego kursu ustalonego przez NBP. Wycena bilansowa nie może być wyższa od ich wartości przeliczanej na walutę polską wg średniego kursu ustalonego przez NBP na ten dzień. Ustalone na koniec roku obrotowego różnice kursowe wpływają na wynik finansowy , a mianowicie dodatnie – jako przychody z operacji finansowych, ujemne – jako koszty operacji finansowych.

g) Kapitały.

Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie wpisanej w rejestrze sądowym.

Kapitał zapasowy tworzony jest z odpisów z czystego zysku rocznego Spółki lub nadwyżki ponad wartość nominalną udziałów otrzymanych przy ich wydaniu.

h) Rezerwy na zobowiązania.

Rezerwę na zobowiązania przysię (zdarzenia) - zwrot wpłaconych zaliczek spadkobiercą.

i) Rozliczenie międzyokresowe kosztów.

W przypadku ponoszenia wydatków dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych. Do kosztów rozliczanych w czasie zalicza się przede wszystkim : opłacone z góry prenumeraty, składki na ubezpieczenia majątku, abonamenty itp.

j) Rozliczenia międzyokresowe przychodów.

Widnieją rozliczenia międzyokresowe przychodów z tytułu zakupu wierzytelności.

k) Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Nie wystąpiły.

4. Wynik finansowy.

Na wynik finansowy składa się : wynik na sprzedaży, wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynik na działalności finansowej, obowiązkowe obciążenie wyniku oraz wynik na operacjach nadzwyczajnych. Spółka stosuje metodę porównawczą pomiaru wyniku finansowego.

Przychodem ze sprzedaży towarów i materiałów jest kwota należna z tego tytułu od odbiorcy, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług. Momentem sprzedaży jest przekazanie towarów odbiorcy lub odebranie przez niego usługi.

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.³



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

W przypadku Spółki przychodem ze sprzedaży towarów i materiałów jest głównie obrót uzyskany ze sprzedaży towarów handlowych oraz usług.

Wartość sprzedanych towarów i materiałów jest to koszt własny sprzedanych towarów, który jest współmierny do przychodów ze sprzedaży.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to koszty i przychody niezwiązane bezpośrednio z normalną działalnością, wpływające na wynik finansowy.

Przychodami finansowymi są należne przychody z operacji finansowych, natomiast koszty finansowe są to poniesione koszty operacji finansowych. Odsetki, prowizje oraz różnice kursowe dotyczące inwestycji rozpoczętych zwiększają wartość nabycia tych składników majątku.

Wynik na operacjach nadzwyczajnych stanowi różnicę między zrealizowanymi zyskami nadzwyczajnymi a poniesionymi kosztami nadzwyczajnymi.

I. Środki trwale i wartości niematerialne i prawne – zmiana stanu w okresie obrotowym (według grup rodzajowych)

1. Zestawienie wartości niematerialnych i prawnych

Opis	Wartość brutto				Umorzenie				Wartość netto			
	stan na 01-01-2012	zwiększenia	przebieg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2012	stan na 01-01-2012	zwiększenia	przebieg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2012	stan na 01-01-2012	stan na 31-12-2012
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	34987,82	0,00	0,00	0,00	34987,82	34987,82	0,00	0,00	0,00	34987,82	0,00	0,00
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem	34987,82	0,00	0,00	0,00	34987,82	34987,82	0,00	0,00	0,00	34987,82	0,00	0,00

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.4



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

2. Zestawienie rzeczowych aktywów trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie
Wartość brutto							
stan na 01-01-2012	2136777,64	480093,32	49396,96	433236,68	129864,11	340810,00	0,00
Zwiększenia:	0,00	12348,62	12500,00	0,00	13000,00	164500,00	0,00
- nabycie	0,00	0,00	12500,00	0,00	13000,00	0,00	0,00
- przeniesienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- aktual. wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	12348,62	0,00	0,00	0,00	164500,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przeniesienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
stan na 31-12-2012	2136777,64	492441,94	61896,96	433236,68	142864,11	505310,00	0,00
Umorzenie							
stan na 01-01-2012	0,00	103271,34	47301,23	305973,48	122948,48	0,00	0,00
Zwiększenia:	0,00	18218,04	4520,06	51700,74	5959,08	0,00	0,00
- aktual. wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- amortyzacja	0,00	18218,04	4520,06	51700,74	5959,08	0,00	0,00
- przeniesienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przeniesienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
stan na 31-12-2012	0,00	121489,38	51821,29	357674,22	128907,56	0,00	0,00
Wartość netto							
stan na 01-01-2012	2136777,64	376821,98	2095,73	127263,20	6915,63	340810,00	0,00
stan na 31-12-2012	2136777,64	370952,56	10075,67	75562,46	13956,55	505310,00	0,00

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.5



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

II. Inwestycje długoterminowe – zmiana stanu w okresie obrotowym (według tytułów)

W jednostkach powiązanych :

- W okresie sprawozdawczym Spółka udzieliła pożyczek długoterminowych :

*QARTUS SP. Z O.O. Na dzień 31-12-2012 roku 360 000 zł

III. Inwestycje długoterminowe – zmiana stanu w okresie obrotowym (według tytułów)

- Spółka w okresie sprawozdawczym nabyła udziały i akcje :

SPOMASZ S.A akcje o wartości 600 zł i na dzień 31 grudnia posiada akcje o łącznej wartości : 3 305 900 zł
oraz na dzień 31 grudnia 2012 posiada udziały o wartości 20 000 zł w QUATRUS SP. Z O.O

- Spółka na dzień 31-12-2012 posiada akcje w pozostałych jednostkach o wartości 75 000 zł.

IV. Zapasy.

Na wartość zapasów wykazanych w sprawozdaniu finansowym składają się :

- ▲ Towary – zakup gruntów 18 790 367,05 zł
- ▲ Produkcja w toku – nakłady poniesione na rozpoczętych zadaniach – 9 140 979,92 zł
- ▲ Produkty gotowe (mieszkania) – 188 665,46 zł
- ▲ Materiały (kruszywa) - 65 388,72 zł
- ▲ Zaliczki na usługi – 91 240,04 zł

V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Na długoterminowe rozliczenia międzyokresowe składają się :

- ▲ Koszty – opłata patentowa 10 lat – 3770 zł
- ▲ Koszty sprzedaży Legnica 89 980 zł
- ▲ Koszty finansowania zapasów towarów 121 084,94 zł
- ▲ Koszty finansowania -dot. inwestycji Bielany – 402 562,04 zł

VI. Należności krótkoterminowe.

Należności od jednostek powiązanych według terminu płatności:

Należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy 3 033 750,82 zł

Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek :

	31 grudzień 2012
	zł
Należności z tytułu dostaw i usług razem (netto)	801 633,99
do 12 miesięcy	812 555,09

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.6



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Odpisy aktualizujące wartość należności 10921,10

Należności z tytułu podatków dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych 284 692,23

Nadpłata podatku dochodowego od osób prawnych 0,00

VAT należny z niepotwierdzonych faktur korygujących 0,00

VAT naliczony do odliczenia w następnych okresach 279 865,77

Pozostałe podatki 4 826,46

Pozostałe należności : 1 000,00

Nierozliczone zaliczki pobrane przez pracownika na wydatki służbowe 1 000,00

Łączne należności : 1 087 326,22

IV. Krótkoterminowe aktywa finansowe.

W jednostkach powiązanych – na dzień 31-12-2012 udzielone pożyczki wnoszą 520 000 zł dla SPOMASZ S.A.

Łącznie z odsetkami stanowi to kwotę 558 505,66 zł.

Zmiana stanu krótkoterminowych aktywów finansowych w pozostałych jednostkach (według tytułów)

	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł
Stan na początek okresu	0,00	36 032,85	53 219,83	312 454,09	401 706,77
Zwiększenia	0,00	21 221,48	2 838,66	0,00	24 060,14
Zmniejszenia	0,00	33 551,03	28 177,30	157 791,25	219 519,58
Stan na koniec okresu	0,00	23 703,30	27 881,19	154 662,84	206 247,33
Wartość netto na koniec okresu	0,00	23 703,30	27 881,19	154 662,84	206 247,33

VIII. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

	31 grudnia 2012 zł
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, pozostała wartość, w tym :	
Polisy ubezpieczeniowe	13 052,74
Rozli. Kosztów dofin. UE	212 600,00
Prenumeraty	2 594,69
Koszty finansowania zapasów	
Koszty sprzedaży	57 807,45

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.7

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

286 054,88

IX. Kapitał podstawowy.

	31 grudzień 2012 zł
Stan na początek roku obrotowego	11 330 000,00
Zwiększenia z tyt. emisji akcji	1 500 000,00
Zmniejszenia	
Stan na koniec roku obrotowego	<u>12 830 000,00</u>

Kapitał podstawowy Spółki na dzień bilansowy składał się z 10 230 000,00 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 1 zł każda uprzywilejowanych co do głosu w ten sposób, że na jedną akcję przypada dwa głosy, 770 000 akcji serii B nieuprzywilejowanych oraz 330 000 akcji serii C uprzywilejowanych oraz 1 500 000 akcje imienne serii D.

X. Wynik finansowy.

Strata za okres obrotowy 01 styczeń 2012 do 31 grudnia 2012 wynosi 642 754,90 zł. Propozycja pokrycia straty – z zysków wypracowanych w kolejnych okresach działalności spółki.

XI. Zobowiązania długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty.

A) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych według terminu wymagalności :

	31 grudzień 2012 zł
Z tytułu dostaw i usług	
Z tytułu pożyczek otrzymanych	<u>471 337,76 zł</u>
Łącznie zobowiązania wobec jednostek powiązanych :	471 337,76 zł

B) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek :

	31 grudzień 2012 zł
Z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek	7 283 035,05
<u>Inne zobowiązania finansowe (leasing)</u>	<u>65 710,92</u>
Łącznie zobowiązania wobec pozostałych jednostek :	7 348 745,97

XII. Zobowiązania krótkoterminowe :

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.8



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

A) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych według terminu wymagalności :
31 grudzień 2012
zł

Z tytułu dostaw i usług	34 634,35
Łącznie zobowiązania wobec jednostek powiązanych :	34 634,35

B) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek :

Z tytułu dostaw i usług	31 grudzień 2012 zł
od 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 176 104,95
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	0,00
powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	0,00
powyżej 12 miesięcy	0,00
Łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 176 104,95
Kredyty bankowe i pożyczki	2 439 267,49
Inne zobowiązania finansowe	0,00
Zaliczki otrzymane na poczet dostaw	432 998,99
Inne (leasing sam.)	26 854,32

Zobowiązania z tytułu podatków , cel i ubezpieczeń społecznych :

	31 grudzień 2012 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych	0,00
Podatek VAT	
Podatek od płac PIT 4	11 370,00
Składki ZUS 51,52,53	15 484,32
Łączne zobow. Z tyt. podatków, cel i ubezp. Społecznych :	26 854,32
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń.	
Nie wystąpiły.	

Łącznie zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek 5 143 353,24 zł.

XIII. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki.

Nie wystąpiły.

XIV. Rozliczenia międzyokresowe.

Stan na 31 grudzień 2012 nie uległ zmianie odnośnie roku poprzedniego i wynosi 7 315,10 zł.

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.9

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

XV. Zobowiązania warunkowe.

NIERUCHOMOŚĆ – LEGNICA

*hipoteka umowna łączna zwykła na kwotę 8 500 000,00 na rzecz -Bank Spółdzielczy w Oleśnicy,

NIERUCHOMOŚĆ – BIELANY WROCŁAWSKIE

*hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 1 800 000,00 na rzecz – Bank Spółdzielczy w Oleśnicy.

2.

I) Sprzedaż rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

	31 grudzień 2012 zł
Sprzedaż krajowa :	
Sprzedaż wyrobów	4 143 915,04
Usługi najmu	362 614,81
Prowizje	3 208,45
Sprzedaż towarów	1 012 928,09
Sprzedaż materiałów	0,00
Sprzedaż wewnątrzwspólnotowa	0,00
Pozostała sprzedaż	281 483,04
Sprzedaż łączna	5 804 149,43

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.10



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

II) Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto.

Strata brutto	642754,90
(+)-Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu:	
Raty leasingu	51700,74
POZOSTAŁE KOSZTY RODZAJOWE	6256,13
ODSETKI NKUP	59054,41
amortyzacja leasingu	0,00
POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE NKUP	70219,67
niewypłacone w terminie wynagrodzenia	0,00
nie zapłacone w terminie składki ZUS	0,00
Razem:	187230,95
Koszty dot. rat leasingu stanowiące KUP	32320,42
Razem pomniejszenie KUP	154910,53
(-)Przychody nie będące przychodami podatkowymi:	
Odsetki NKUP – od pożyczek udzielonych	68674,69
Razem:	68674,69
Strata	556519,06
Odliczenia od dochodu:	
Ulga inwestycyjna	
Darowizny	
Strata z lat ubiegłych	0,00
Inne	
Razem:	0,00
Podstawa opodatkowania (po zaokrągleniu)	0,00
Podatek dochodowy bieżący	0,00
Podatek dochodowy odroczony	
Podatek dochodowy wykazywany w rachunku zysków i strat	0,00
Zysk netto	642754,90

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.11



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

III) Działalność zaniechana.

W trakcie roku obrotowego Spółka nie zaniechała działalności żadnego z rodzajów prowadzonej działalności oraz w następnym okresie nie przewiduje tego typu ograniczenia działalności.

IV) Zyski nadzwyczajne - Nie wystąpiły.

V) Straty nadzwyczajne - Nie wystąpiły.

VI) Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.

Spółka jest zobowiązana do sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych.

VII) Transakcje zawarte przez spółkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi :

Nie wystąpiły.

VIII) Zatrudnienie.

Na dzień 31 grudnia 2012 zatrudnienie w przeliczeniu na pełny etat wynosiło 9 osób.

IX) Wynagrodzenie wypłacone Prezesowi Zarządu i Rady Nadzorczej w kwocie brutto : Wartość wynagrodzenia wypłacona Prezesowi Zarządu w kwocie brutto wynosiła 189 600 zł.

X) Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających , nadzorujących : Nie wystąpiły.

XI) Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta : Należne wynagrodzenie dla biegłego rewidenta za badanie sprawozdania za rok 2012 wynosi 8000 zł netto.

XII) Zdarzenie po dacie bilansu : Nie wystąpiły.

XIII) Znaczące zdarzenia z lat poprzednich ujęte w sprawozdaniu finansowym Nie wystąpiły.

XIV) Informacje dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej :

a) Transakcje z jednostkami powiązanymi :

- <u>Zobowiązania</u> tytułu dostaw i usług	34 634,35
Łącznie zobowiązania wobec jednostek powiązanych :	34 634,35

- Należności od jednostek powiązanych według terminu płatności:

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.12



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy 3 033 750,82 zł

- W jednostkach powiązanych :

- W okresie sprawozdawczym Spółka udzieliła pożyczek długoterminowych :

*QARTUS SP. Z O.O. Na dzień 31-12-2012 roku 360 000 zł oraz odsetki naliczone na dzień bilansowy 13046,75 zł

*SPOMASZ S.A. Na dzień 31-12-2012 roku 520 000 zł oraz odsetki naliczone na dzień bilansowy 38 505,66 zł

- Spółka w okresie sprawozdawczym nabyła udziały i akcje : SPOMASZ S.A akcje o wartości 600 zł

XV) Wykaz spółek , w których jednostka posiada co najmniej 20 % udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów :

SPOMASZ S.A. , UL.KRAKOWSKA 98 50-427 WROCLAW, PROCENT POSIADANYCH UDZIAŁÓW : 92,1 %

QUARTUS SP. Z O.O. , UL. FABRYCZNA 19 53-609 WROCLAW, PROCENT POSIADANYCH UDZIAŁÓW : 100%

XVI) Nie stwierdzono innych istotnych informacji.

Prezes zarządu :

Prezes Zarządu

Mieczysław Rataj

Członek zarządu :

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie
ksiąg rachunkowych



Ewa Olszewska

Ewa Olszewska

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Przebieg 2013.02.27

Miejscowość i data sporządzenia

Quart Development S.A.
ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław
NIP: 894-28-71-207

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.13

QUART DEVELOPMENT S.A.**Bilans na dzień 31-12-2012**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

Aktywa	31.12.2012	31.12.2011
A. AKTYWA TRWAŁE	7 503 978,61	6 991 337,16
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	3 112 634,88	2 990 684,18
1. Środki trwałe	2 607 324,88	2 649 874,18
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 136 777,64	2 136 777,64
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	370 952,56	376 821,98
c) urządzenia techniczne i maszyny	10 075,67	2 095,73
d) środki transportu	75 562,46	127 263,20
e) inne środki trwałe	13 956,55	6 915,63
2) Środki trwałe w budowie	505 310,00	340 810,00
3) Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	3 773 946,75	3 325 300,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	3 773 946,75	3 325 300,00
a) w jednostkach powiązanych	3 698 946,75	3 325 300,00
- udziały lub akcje	3 325 900,00	3 325 300,00
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki	373 046,75	
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach	75 000,00	0,00
- udziały lub akcje	75 000,00	
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	617 396,98	675 352,98
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	617 396,98	675 352,98

bilans należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami

QUART DEVELOPMENT S.A.**Bilans na dzień 31-12-2012**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

B. AKTYWA OBROTOWE	33 448 526,10	29 920 522,35
I. Zapasy	28 276 641,19	24 733 270,07
1. Materiały	65 388,72	65 388,72
2. Półprodukty i produkty w toku	9 140 979,92	2 906 545,06
3. Produkty gotowe	188 665,46	2 459 322,71
4. Towary	18 790 367,05	19 163 607,62
5. Zaliczki na dostawy	91 240,04	138 405,96
II. Należności krótkoterminowe	4 121 077,04	4 519 210,04
1. Należności od jednostek powiązanych	3 033 750,82	3 750 001,01
a) z tytułu dostaw i usług	3 033 750,82	3 750 001,01
- do 12 miesięcy	3 033 750,82	3 750 001,01
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	1 087 326,22	769 209,03
a) z tytułu dostaw i usług	801 633,99	766 221,45
- do 12 miesięcy	801 633,99	766 221,45
- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	284 692,23	2 987,58
c) inne	1 000,00	0,00
d) dochodzone na drodze sądowej		
III. Inwestycje krótkoterminowe	764 752,99	401 706,77
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	764 752,99	401 706,77
a) w jednostkach powiązanych	558 505,66	0,00
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki	558 505,66	
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach	51 584,49	89 252,68
- udziały lub akcje	23 703,30	36 032,85
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki	27 881,19	53 219,83
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	154 662,84	312 454,09
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	154 662,84	312 454,09
- inne środki pieniężne		0,00
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	286 054,88	266 335,47
AKTYWA RAZEM	40 952 504,71	36 911 859,51

bilans należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami



QUART DEVELOPMENT S.A.

Bilans na dzień 31-12-2012

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

	31.12.2012	31.12.2011
Pasywa		
A. KAPITAŁ WŁASNY	27 660 163,23	28 318 272,13
I. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	12 830 000,00	11 330 000,00
II. Akcje własne		
IV. Kapitał zapasowy	15 472 918,13	13 885 532,98
V. Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały rezerwowe	0,00	1 500 000,00
VII. Zysk z lat ubiegłych	0,00	0,00
VIII. Zysk netto	-642 754,90	1 602 739,15
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	13 292 341,48	8 593 587,38
I. Rezerwy na zobowiązania	321 589,41	321 589,41
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa		
- krótkoterminowa		
3. Pozostałe rezerwy	321 589,41	321 589,41
- długoterminowe	321 589,41	321 589,41
- krótkoterminowe		0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	7 820 083,73	3 744 000,00
1. Wobec jednostek powiązanych	471 337,76	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	7 348 745,97	3 744 000,00
a) kredyty i pożyczki	7 283 035,05	3 744 000,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	
c) inne zobowiązania finansowe	65 710,92	
d) inne	0,00	
III. Zobowiązania krótkoterminowe	5 143 353,24	4 520 682,87
1. Wobec jednostek powiązanych	34 634,35	0,00
a) z tytułu dostaw i usług	34 634,35	0,00
- do 12 miesięcy	34 634,35	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek	5 108 718,89	4 520 682,87
a) kredyty i pożyczki	2 439 267,49	1 302 539,69
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe	33 493,14	
d) z tytułu dostaw i usług	2 176 104,95	428 938,19
- do 12 miesięcy	2 176 104,95	428 938,19
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	432 998,99	2 019 899,24
f) zobowiązania wekslowe		0,00
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	26 854,32	640 310,56
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	0,00	128 995,19
3. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe	7 315,10	7 315,10
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	7 315,10	7 315,10
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	7 315,10	7 315,10
PASYWA RAZEM	40 952 504,71	36 911 859,51

Prezes Zarządu

[Podpis]
Mieczysław Rataj

Członek Zarządu

[Podpis]
Miejsce, data

Członek Zarządu

[Podpis]
Ewa Olszewska
Osoba odpowiedzialna za prowadzenie
ksiąg rachunkowych
GŁÓWNA KSIĘGOWA

Quart Development S.A.
ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław
NIP: 894-28-71-207

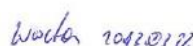
bilans należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami

QUART DEVELOPMENT S.A.
Rachunek zysków i strat na dzień 31-12-2012
Wariant porównawczy
 (wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

	1-01-2012 – 31-12-2012	1-01-2011 – 31-12-2011
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	9 706 292,04	4 310 531,46
- w tym od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	4 791 221,34	8 008 015,13
II. Zmiana stanu produktów	3 902 142,61	-4 162 620,80
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 012 928,09	465 137,13
B. Koszty działalności operacyjnej	9 894 660,37	4 186 236,32
I. Amortyzacja	80 397,92	220 134,61
II. Zużycie materiałów i energii	421 568,19	399 667,94
III. Usługi obce	7 488 968,30	1 531 372,45
IV. Podatki i opłaty	268 835,02	255 729,15
	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	854 186,81	826 956,55
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	131 759,53	113 604,11
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	228 846,67	422 819,31
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	420 097,93	415 952,20
C. Zysk ze sprzedaży	-188 368,33	124 295,14
D. Pozostałe przychody operacyjne	67 248,43	1 598 845,86
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	1 597 385,42
II. Dotacje		
III. Inne przychody operacyjne	67 248,43	1 460,44
E. Pozostałe koszty operacyjne	105 881,76	82 892,98
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		28 701,85
III. Inne koszty operacyjne	105 881,76	54 191,13
F. Zysk z działalności operacyjnej	-227 001,66	1 640 248,02
G. Przychody finansowe	103 606,49	215 443,24
I. Dywidendy i udziały w zyskach		
- w tym od jednostek powiązanych		
II. Odsetki	87 620,31	208 955,79
- w tym od jednostek powiązanych	52 911,36	197 645,09
III. Zysk ze zbycia inwestycji	15 986,18	6 487,45
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	519 359,73	211 789,11
I. Odsetki	514 696,43	200 856,60
- w tym dla jednostek powiązanych	35 140,12	
II. Strata ze zbycia inwestycji		
III. Aktualizacja wartości inwestycji		
IV. Inne	4 663,28	10 932,51
I. Zysk z działalności gospodarczej	-642 754,90	1 643 902,15
J. Wymk. zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	
II. Straty nadzwyczajne	0,00	
K. Zysk brutto	-642 754,90	1 643 902,15
L. Podatek dochodowy	0,00	41 163,00
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku/zwiększenia straty		
N. Zysk netto	-642 754,90	1 602 739,15


 Prezes Zarządu


 Członek Zarządu


 Wiceprezes Zarządu
 Miejsce, data

 Członek Zarządu
Ewa Olszewska
 Członek Zarządu
Ewa Olszewska
 Osoba odpowiedzialna za prowadzenie
 ksiąg rachunkowych

rachunek zysków i strat należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami

QUART DEVELOPMENT S.A.**Rachunek przepływów pieniężnych**

metoda pośrednia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

1-01-2012 – 31-12-2012	1-01-2011 – 31-12-2011
------------------------	------------------------

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

I. Zysk netto

-605 341,09 1 602 739,15

II. Korekty razem

-3 220 067,11 470 109,60

1. Amortyzacja

80 397,92 220 134,61

2. Zysk/strata z tytułu różnic kursowych

0,00 0,00

3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)

444 189,64 -421 123,09

4. Zysk z działalności inwestycyjnej

0,00 -1 597 385,42

5. Zmiana stanu rezerw

0,00 0,00

6. Zmiana stanu zapasów

-3 543 371,12 4 537 114,68

7. Zmiana stanu należności

398 133,00 2 761 945,48

8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów

-514 057,43 -4 770 537,47

9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych

-19 719,41 -203 873,26

10. Inne korekty

-65 639,71 -56 165,93

III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)**-3 825 408,20 2 072 848,75****B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**

I. Wpływy

40 574,97 815 527,78

1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych

0,00

2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne

3. Z aktywów finansowych, w tym

40 574,97 815 527,78

a) w jednostkach powiązanych

815 527,78

b) w pozostałych jednostkach

40 574,97 0,00

- zbycie aktywów finansowych

0,00

- dywidendy i udziały w zyskach

- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych

19 800,00

- odsetki

20 774,97

- inne wpływy z aktywów finansowych

QUART DEVELOPMENT S.A.**Rachunek przepływów pieniężnych**

metoda pośrednia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

4. Inne wpływy inwestycyjne		
II. Wydatki	1 157 948,62	1 830 849,59
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	202 348,62	10 549,59
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe, w tym	880 600,00	1 820 300,00
a) w jednostkach powiązanych		1 820 300,00
b) w pozostałych jednostkach	880 600,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	600,00	
- udzielone pożyczki długoterminowe	880 000,00	
4. Inne wydatki inwestycyjne	75 000,00	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-1 117 373,65	-1 015 321,81
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	6 136 197,64	985 525,00
1. Wpływy netto z wydan ia udziałów/emisji akcji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		985 525,00
2. Kredyty i pożyczki	6 136 197,64	
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe		
II. Wydatki	1 351 207,04	1 923 109,74
1. Nabycie akcji własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek	890 964,95	1 686 220,29
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki	460 242,09	200 856,60




QUART DEVELOPMENT S.A.**Rachunek przepływów pieniężnych**

metoda pośrednia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

9. Inne wydatki finansowe	0,00	36 032,85
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	4 784 990,60	-937 584,74
D. Przepływy pieniężne netto razem	-157 791,25	119 942,20
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-157 791,25	119 942,20
- w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	312 454,09	192 511,89
G. Środki pieniężne na koniec okresu	154 662,84	312 454,09
- w tym o ograniczonej możliwości dysponowania		



Prezes Zarządu

.....
Członek Zarządu

.....
Członek Zarządu


Osoba odpowiedzialna za prowadzenie
ksiąg rachunkowych

.....
Miejscowość, data

QUART DEVELOPMENT S.A.**Zestawienie zmian w kapitale własnym**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

	1-01-2012 – 31-12-2012	1-01-2011 – 31-12-2011
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	28 318 272,13	24 230 007,98
- korekty błędów		
Ia. Kapitał własny na początek okresu po korektach (BO)	28 318 272,13	24 230 007,98
1. Kapitał podstawowy na początek okresu	11 330 000,00	11 000 000,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	1 500 000,00	330 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)	1 500 000,00	330 000,00
- emisji akcji	1 500 000,00	330 000,00
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- umorzenia akcji		
- [...]		
1.2. Kapitał podstawowy na koniec okresu	12 830 000,00	11 330 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [...]		
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3. Akcje własne na początek okresu	0,00	
a) zwiększenie		
b) zmniejszenie		
3.1. Akcje własne na koniec okresu	0,00	0,00



QUART DEVELOPMENT S.A.

Zestawienie zmian w kapitale własnym

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

4. Kapitał zapasowy na początek okresu	13 885 532,98	13 165 017,30
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	1 587 385,15	720 515,68
a) zwiększenie (z tytułu)	1 602 739,15	720 515,68
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	655 525,00
- z podziału zysku (ustawowo)		
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	1 602 739,15	64 990,68
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	15 354,00	0,00
- pokrycia straty		
- [...]		
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	15 472 918,13	13 885 532,98
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych		
- [...]		
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	1 500 000,00	1 500 000,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-1 500 000,00	1 500 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 500 000,00	0,00
- [...]		
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0,00	1 500 000,00
7. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
-korekty błędów podstawowych		
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych		
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [...]		
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00



QUART DEVELOPMENT S.A.

Zestawienie zmian w kapitale własnym

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
-korekty błędów podstawowych		
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [...]		
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.7. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
 8. Wynik netto	 -642 754,90	 1 602 739,15
a) zysk netto	0,00	1 602 739,15
b) strata netto	-642 754,90	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
 II. Kapitał własny na koniec okresu	 27 660 163,23	 28 318 272,13
 III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	 27 660 163,23	 28 318 272,13



Prezes Zarządu

.....
Członek Zarządu

.....
Członek Zarządu


Osoba odpowiedzialna za prowadzenie
ksiąg rachunkowych

.....
Miejscowość, data

IV. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI QUART DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI ZA ROK 2012.

(za okres od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.)

2013-03-22



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.



SPIS TREŚCI:

Informacje ogólne o spółce.

Działalność gospodarcza spółki

Kapitały spółki

Sytuacja majątkowa spółki

Władze spółki, struktura organizacyjna

Zatrudnienie i sytuacja kadrowa spółki

Przewidywane kierunki rozwoju spółki



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.



I. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

Nazwa i siedziba Spółki:

Pełna nazwa (firma): **QUART DEVELOPMENT Spółka akcyjna**

Skrót firmy : **QUART DEVELOPMENT S.A.**

Siedziba: **53-609 Wrocław ul: Fabryczna 19**

Numer KRS: **0000324518**

Numer identyfikacji podatkowej

NIP: **894-28-71-207**

REGON: **0200323147**

Przedmiot działalności:

- 1) 01.11.Z Uprawa zbóż, roślin strączkowych i roślin oleistych na nasiona, z wyłączeniem ryżu,-----
- 2) 01.29.Z Uprawa pozostałych roślin wieloletnich,-----
- 3) 01.61.Z Działalność usługowa wspomagająca produkcję roślinną,-----
- 4) 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,-----
- 5) 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,-----
- 6) 42.11.Z Roboty związane z budową dróg i autostrad,-----
- 7) 42.21.Z Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych,-----
- 8) 42.22.Z Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,-----
- 9) 42.91.Z Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej,-----
- 10) 42.99.Z Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane,-----



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

- 11) 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,-----
- 12) 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę,-----
- 13) 43.13.Z Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,-----
- 14) 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych,-----
- 15) 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,-----
- 16) 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,-----
- 17) 43.31.Z Tynkowanie,-----
- 18) 43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej,-----
- 19) 43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian,-----
- 20) 43.34.Z Malowanie i szklenie,-----
- 21) 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,-----
- 22) 43.91.Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,-----
- 23) 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,-----
- 24) 55.10.Z Hotele i podobne obiekty zakwaterowania,-----
- 25) 55.20.Z Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania,-----
- 26) 55.30.Z Pola kempingowe (włączając pola dla pojazdów kempingowych) i pola namiotowe,-----
- 27) 55.90.Z Pozostałe zakwaterowanie,-----
- 28) 64.20.Z Działalność holdingów finansowych,-----
- 29) 64.91.Z Leasing finansowy,-----
- 30) 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów,-----
- 31) 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,-----
- 32) 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,-----
- 33) 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,-----



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestru Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł, Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.



- 34) 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,-----
- 35) 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,-----
- 36) 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,-----
- 37) 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,-----
- 38) 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,-----
- 39) 71.11.Z Działalność w zakresie architektury,-----
- 40) 71.12.Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,
- 41) 77.21.Z Wypożyczanie i dzierżawa sprzętu rekreacyjnego i sportowego.-----

Działalność spółki w roku 2012.

W roku 2012 Spółka zakończyła sprzedaż lokali mieszkalnych w Legnicy - I etap osiedla mieszkaniowego w Legnicy składającego się z dwóch budynków wraz infrastrukturą techniczną dla wszystkich 5 etapów osiedla.

W 2012 Spółka rozpoczęła inwestycje BIELANY II - Jest to budynek wielorodzinny z 46 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2.440 m² oraz 31 komórek lokatorskich i 50 miejsc parkingowych w garażu podziemnym oraz infrastrukturą techniczną. Generalnym wykonawcą jest firma STRABAG.

Na ten cel Spółka podpisała z Bankiem Spółdzielczym w Oleśnicy działającym w imieniu własnym i na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. umowę na kredyt konsorcyjny - obrotowy na kwotę 6.000.000 zł. Termin spłaty kredytu upływa w dniu 31.03.2016 r. Kredyt zostanie przeznaczony na sfinansowanie budowy II etapu inwestycji w Bielanych Wrocławskich. Dodatkowo Spółka prowadzi sprzedaż działek Budowlanych w Legnicy. Do końca 2012 Spółka sprzedała 20 z 29 wystawionych na sprzedaż działek.

W 2012 roku zakończono prace mające na celu uzbrojenie w infrastrukturę techniczną (gaz, woda i energia elektryczna) terenu 29 działek przeznaczonych na sprzedaż pod budownictwo jednorodzinne.

Spółka podjęła działania mające na celu wydzielenie kolejnych działek pod budownictwo jednorodzinne Legnicy

W 2012 uzyskano pozwolenia na budowę 10 domów z zabudowie jednorodzinnej w ramach zespołu 29 domów jednorodzinnych w Legnicy.



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KR5 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

W lutym 2012 r., Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty 12.830.000,00 zł (dwanaście milionów osiemset trzydzieści tysięcy złotych). Do rejestru wpisano 1.500.000 (jeden milion pięćset tysięcy) akcji imiennych nieuprzywilejowanych serii D o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Akcje serii D zostały wyemitowane w celu przejęcia przez Quart Development pakietu kontrolnego 3.181 akcji serii A i B (spośród wszystkich 5.000 istniejących akcji) spółki Wrocławská Fabryka Maszyn i Urządzeń Przemysłu Spożywczego "SPOMASZ" S.A. i pokryte wkładami niepieniężnymi w postaci tych akcji. Cena emisyjna jednej akcji serii D wynosiła 3,00 zł.. Celem emisji akcji serii C jest częściowa spłata zadłużenia spółki.

Pierwszy dzień notowań w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect dla 1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki Quart Development S.A. został wyznaczony na dzień 17 lipca 2012 r. pod warunkiem rejestracji ww. akcji w KDPW i oznaczenia ich kodem PLQRTDV00016.

Od 17 lipca 2012 r. w obrocie na rynku NewConnect będzie łącznie 2.600.000 akcji (seria B, C i D) emitenta.

Strategia rozwojowa Wrocławskiej Fabryki Maszyn i Urządzeń Przemysłu Spożywczego „SPOMASZ” S.A. na rok 2013 oraz lata następne zakłada inwestycje na podwyższenie standardu posiadanych nieruchomości i restrukturyzację, co zaowocuje znacznym wzrostem przychodów z tytułu najmu.

W 2012 roku podmiot Spółka Quartus Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Emitenta wystąpił o dofinansowania projektu "Utworzenie Ślężańskiego Centrum Kultury i Turystyki Wellness w Sulistrowicach" i uzyskał pozytywną ocenę merytoryczną, uzyskując łącznie 24 pkt. w ramach schematu 1.1.D1 "Dotacje inwestycyjne dla MSP zwiększające atrakcyjność turystyczną regionu" w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego. Tym samym wniosek został wpisany na "Listę projektów, które uzyskały pozytywną decyzję merytoryczną i został wyznaczony do podpisania umowy. Na dzień sporządzenia sprawozdania umowa została podpisana.

III. Kapitały Spółki

Na dzień 31.12.2011 r. kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 12.830.000 akcji, w tym: 10.230.000 akcji imiennych uprzywilejowanych w głosach 2 do 1, 770.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, 330.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C i 1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D.. Wartość nominalna akcji wynosi 1,00 zł każda



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KR5 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12.830.000 zł.



Sytuacja majątkowa spółki

Majątek Spółki :

Aktywa trwałe	8 062 484,27
Aktywa obrotowe	32 890 020,44

Aktywa razem 40 952 504,71

Wyniki Finansowe Spółki

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	9 706 292,04
Pozostałe przychody operacyjne	67 248,43
Przychody finansowe	103 606,49

Przychody razem 9 877 146,96

Koszty działalności operacyjnej	9 894 660,37
Pozostałe koszty operacyjne	105 881,76
Koszty finansowe	519 359,73

Koszty razem 10 519 901,86

Zysk / Strata z działalności operacyjnej	- 227 001,66
Zysk / Strata brutto	- 642 754,90
Podatek dochodowy	0,00
Zysk / Strata netto	- 642 754,90



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 79 81, fax 71 335 79 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.



V. Władze spółki

Na dzień 31.12.2012 r. Zarządu Quart Development S.A. jest jednoosobowy:

Michał Rataj – Prezes Zarządu.

Na dzień 31.12.2012 r. w skład Rady Nadzorczej Quart Development S.A. wchodzi:

- 1) Jakub Deryng – Dymitrowicz
- 2) Przemysław Kruszyński
- 3) Roman Jędrzejczyk
- 4) Paweł Jędrzejczyk
- 5) Anna Marcinkowska

VI. Zatrudnienie i sytuacja kadrowa spółki

Spółka QUART zatrudniała na dzień 31.12.2012 roku 9 osób w ramach umowy o pracę.

VII Przewidywane kierunki rozwoju spółki

Spółka w przyszłości zamierza kontynuować działalność deweloperską. W 2013 roku zamierzamy zakończyć inwestycję mieszkaniową Bielany II i doprowadzić do jej sprzedaży. Po pozytywnym zakończeniu inwestycji Bielany II zamierzamy kontynuować działalność deweloperską poprzez prace na inwestycji LEGNICA II oraz wprowadzenie do oferty domów jednorodzinnych szeregowych w Legnicy.

W 2013 roku planujemy kontynuować sprzedaż działek Budowlanych w Legnicy oraz zakończyć wraz zbrojenie terenu w wszystkie niezbędne instalacje i wykonać we współpracy z klientami drogi na tej inwestycji.

W kolejnym roku podejmiemy działania mające na celu zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla Inwestycji BIELANY III na wprowadzenie tam zapisów dot. budownictwa jednorodzinnego.



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-73-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.



Zarząd widzi konieczność dywersyfikacji działalności poprzez zajęcie się budownictwem komercyjnym. W swoich zasobach posiadamy grunty o takim potencjale ale także będziemy się skupiali na poszukiwaniu okazjonalnych gruntów pod taką inwestycję.

Po uzbrojeniu planujemy wprowadzić do oferty inwestycję osiedla mieszkaniowego w Obornikach Śląskich.

W dalszym ciągu Zarząd ma zamiar kontynuować ograniczanie kosztów działalności OWŚ Sulistrowiczki i pozyskać finansowanie na Utworzenie Ślązkańskiego Centrum Kultury i Turystyki Wellness w Sulistrowicach

W zakresie inwestycji w spółkę SPOMASZ S.A. Zarząd ma zamiar poprawiać rentowność spółki Spomasz i przeprowadzić jej restrukturyzację.

Prezes Zarządu

Mieczysław Rataj

Quart Development S.A.
ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław
NIP: 894-28-71-207



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń

Ryzyko związane z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej w Polsce

Popyt na nieruchomości oferowane przez Emitenta w pewnym stopniu zależy od ogólnej koniunktury gospodarczej w Polsce. Na przychody ze sprzedaży oraz wynik finansowy Emitenta największy wpływ mają takie czynniki makroekonomiczne jak: tempo wzrostu PKB, zmiana poziomu wynagrodzeń, poziom inflacji, poziom stóp procentowych. Wzrost stóp procentowych może zwiększyć koszty finansowe ponoszone przez klientów Spółki, w większości nabywających nieruchomości z wykorzystaniem finansowania dłużnego, zniechęcając do zakupu nieruchomości. Niekorzystna sytuacja makroekonomiczna może wpłynąć na znaczne ograniczenia budżetów konsumentów jak również na zaostrzenie polityki udzielania kredytów na zakup nieruchomości przez instytucje kredytowe, a tym samym niekorzystnie wpłynąć na sytuację operacyjną i wyniki finansowe Emitenta.

Ryzyko administracyjne związane ze zmianą przepisów administracyjno-budowlanych (ustawy, rozporządzenia)

Działalność Emitenta jest obarczona ryzykiem bardzo dużej dynamiki zmian przepisów polskiego prawa. Zmiany przepisów prawa gospodarczego oraz podatkowego mogą bardzo istotnie wpłynąć na sytuację prawno-finansową Spółki, głównie w postaci zwiększonych kosztów bądź utrudnionego procesu decyzyjnego. Ponadto procesy asymilacyjne prawa unijnego na grunt krajowy prowadzą do niejednoznaczności przepisów przez co w znacznym stopniu utrudniają interpretację. Emitent stara się minimalizować to ryzyko poprzez bieżące śledzenie zmian regulacji prawnych oraz dostosowywanie swojej działalności do wymogów nowych przepisów.

Ryzyko związane ze stosowaniem niedozwolonych klauzul umownych

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) przeprowadza kontrole wzorców stosowanych w umowach z konsumentami przez przedsiębiorców, w tym także przez deweloperów. Art. 385 1 kodeksu cywilnego stanowi, że „postanowienia, które nie zostały uzgodnione indywidualnie, nie wiążą konsumenta, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszający jego interesy”. Klauzule takie nie wiążą z mocy prawa konsumentów. W przypadku uznania, że umowy Emitenta z nabywcami mieszkań zawierają niedozwolone klauzule umowne, istnieje ryzyko skierowania przez UOKiK, rzecznika konsumenta, organizacje pozarządowe lub konsumenta pozwu do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK) o uznanie takich postanowień za niedozwolone i wpisania ich do rejestru klauzul niedozwolonych. Skutkiem jest zakazanie stosowania takich klauzul w obrocie z konsumentami oraz kary finansowe. Emitent stara się ograniczać ww. ryzyko opierając się w opracowywanych umowach na obowiązujących przepisach prawa i uwzględniając rejestr klauzul zakazanych.

Ryzyko związane z warunkami gruntowymi

Emitent przed nabyciem gruntu pod budowę przeprowadza całościową analizę gruntu, również pod kątem stabilności geologicznej. Niestety nie ma możliwości zdefiniowania wszystkich uwarunkowań gruntu w pełnym zakresie, wystąpienie niekorzystnych czynników np. takich jak wysoki poziom wód gruntowych, skażony teren, czy też niestabilność gruntu może spowodować opóźnienie i wzrost kosztów budowy projektów. Nie można wykluczyć, że czynniki te w skrajnym przypadku uniemożliwią realizację projektu zgodnie z przyjętymi przez Emitenta założeniami. Emitent nie widzi możliwości kompleksowego przeciwdziałania w celu ograniczenia ww. ryzyka.

Ryzyko związane z konkurencją

Emitent działa na terenie województwa dolnośląskiego, głównie na terenie Wrocławia i Legnicy. Na tym obszarze działa kilku dużych oraz kilkudziesięciu mniejszych deweloperów, z którymi emitent konkuruje w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod inwestycje oraz w sprzedaży gotowych mieszkań i lokali użytkowych. Przewagą emitenta jest to, że jest firmą z niewielką strukturą organizacyjną (niskie koszty osobowe), która potrafi szybko reagować na zmiany w preferencjach klientów. Emitent ma różnorodną

ofercie dla różnej grupy klientów: sprzedaż mieszkań, działek budowlanych i w niedalekiej przyszłości domów jednorodzinnych.

Ryzyko wzrostu kosztów budowy

Realizacja projektów deweloperskich wymaga dużych nakładów kapitałowych. W związku z długim procesem realizacji takich projektów istnieje ryzyko nieuzyskania pozwolenia na budowę, opóźnienia w realizacji projektu, wzrostu kosztów kredytu. W trakcie przygotowania inwestycji może okazać się, że nie są policzone dodatkowe koszty np. mocniejsza izolacja wodna budynków, które teoretycznie nie są narażone na zawilgocenia. W rzeczywistości po odkrywkach może okazać się, że pod budynkiem jest ciek wodny, którego nie było na żadnej mapie geologicznej, na podstawie której architekt przygotowywał projekt. Mogą również pojawić się nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne. Zaistnienie któregośkolwiek z ww. zdarzeń może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

Ryzyko opóźnień realizacji projektów deweloperskich

Realizacja projektów deweloperskich jest procesem długotrwałym, gdyż trwa ok. 4 lata. Zakłócenia w tym zakresie mogą wpływać niekorzystnie na strukturę i wysokość kosztów. Emitent podpisuje umowę z generalnym wykonawcą, który wykonuje prace budowlane. Istnieje ryzyko niewywiązania się przez generalnego wykonawcę z ustalonego harmonogramu prac, co skutkuje opóźnieniem oddania budynku. Emitent zabezpiecza się przed ww. ryzykiem zapisując w umowach z generalnym wykonawcą kary umowne za nieterminowe wykonanie inwestycji. Ponadto istnieje ryzyko nienależytego wykonania inwestycji lub bankructwa generalnego wykonawcy. Emitent mając już spore doświadczenie we współpracy z wykonawcami stara się współpracować ze sprawdzonymi partnerami.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów projektów deweloperskich

Emitent pełniąc funkcję dewelopera sprawuje kontrolę nad przebiegiem procesu realizacji poszczególnych projektów i w związku z tym, ma możliwość ograniczenia ryzyka związanego ze wzrostem kosztów budowy. Wzrost taki jest związany bezpośrednio z dążeniem firm zewnętrznych, które pełnią funkcję generalnych wykonawców, starających się wykorzystywać sprzyjającą dla nich sytuację rynkową, i tym samym podnieść koszty świadczonych przez nich usług. Spółka realizuje projekty mieszkaniowe przez zewnętrznych wykonawców (zazwyczaj jest to generalny wykonawca i jego podwykonawcy), co powoduje, że Emitent nie ma wpływu na kształtowanie się czynników rynkowych i w związku z tym występuje ryzyko wzrostu kosztów budowy.

Ryzyko błędnych decyzji inwestycyjnych związanych z nietrafioną lokalizacją inwestycji

Ważnym czynnikiem wpływającym na wartość projektu i atrakcyjność budowanych mieszkań jest lokalizacja nieruchomości, na której jest realizowany projekt. Istnieje ryzyko wybrania takiej lokalizacji, która może się okazać nie tak atrakcyjna jak wcześniej zakładał to Emitent. W efekcie tego Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców na budowane mieszkania. W związku z powyższym Emitent może być zmuszony do obniżenia cen oferowanych mieszkań, co niekorzystnie wpłynie na jego wyniki finansowe lub spowoduje to dłuższą sprzedaż mieszkań, co wydłuży okres zwrotu zainwestowanych przez Emitenta środków finansowych. Emitent bazując na własnym doświadczeniu, obserwacji rynku i potrzeb klientów przykładając dużą wagę do wyboru lokalizacji pod przewidywaną inwestycję.

Ryzyko związane utratą płynności finansowej Emitenta

Emitent inwestuje znaczne środki finansowe w grunty, na których po uzyskaniu pozwoleń, przygotowaniu projektu rozpoczyna budowę mieszkań. Zbyt duże zainwestowanie środków finansowych Emitenta w nabycie gruntów może przyczynić się do utraty płynności finansowej Spółki. Istnieje ryzyko, że wówczas banki nie udzielą kredytu na bieżące potrzeby Spółki, a akcjonariusze nie dokapitalizują Spółki środkami finansowymi i pomimo że Spółka posiada znaczny majątek będzie zmuszona sprzedawać

kupione wcześniej nieruchomości po niższych, wymuszonych cenach lub ogłosić upadłość. Emitent stara się prowadzić zrównoważoną i odpowiedzialną politykę w kwestii nabywania gruntów pod inwestycje.

Ryzyko utraty kadry menadżerskiej

Na działalność Emitenta duży wpływ wywiera jakość pracy kadry kierowniczej. Należy mieć świadomość, że ewentualna utrata niektórych kluczowych pracowników będzie miała negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i gospodarczą Emitenta. Odejście kluczowych pracowników z kierownictwa Emitenta mogłoby skutkować utratą personelu posiadającego wiedzę i doświadczenie z zakresu zarządzania i działalności operacyjnej. Emitent kładzie duży nacisk na zapewnienie odpowiedniego systemu motywacyjnych dla jego kluczowych pracowników, które będą aktywizowały pracowników i uzależniały ich wynagrodzenie od efektów pracy oraz zaangażowania w działalność operacyjną Emitenta.

Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu Emitenta

Po rejestracji akcji serii D w rękach akcjonariuszy, posiadaczy akcji serii A i B, pozostają akcje dające łącznie 84,80% udziału w kapitale Spółki i jednocześnie 91,54% głosów na WZA. Oznacza to, że nadal od ich decyzji będą zależeć kierunki rozwoju Emitenta.

Ryzyko związane z uzależnieniem Emitenta od wykonawców robót budowlanych

Emitent w ramach realizacji projektów deweloperskich powierza prace budowlane, na podstawie umów o generalne wykonawstwo, wyspecjalizowanym podmiotom-przedsiębiorstwom budowlanym. Emitent sprawuje bieżącą kontrolę nad działaniem generalnych wykonawców, lecz Spółka nie może zagwarantować, iż prace te zostaną rzetelnie i terminowo wykonane przez zewnętrzne firmy. W przypadku niewywiązania się podwykonawców z umów, możliwe jest opóźnienie robót lub nieprawidłowe ich wykonanie, które mogą spowodować zwłokę w zakończeniu poszczególnych projektów. W konsekwencji może to doprowadzić do znacznego wzrostu kosztów realizacji przedsięwzięcia. Ponadto podwykonawcy robót budowlanych mogą utracić płynność finansową, co może wpływać na jakość i terminowość zleconych prac. W skrajnych przypadkach może to doprowadzić do zastąpienia wykonawcy innym podmiotem, a taka zmiana wiąże się ze wzrostem kosztów i przesunięciem czasu realizacji projektu, co niewątpliwie wpływa na działalność i sytuację oraz wyniki finansowe Emitenta.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością solidarną zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom

Obowiązujące przepisy nakładają w równym stopniu na dewelopera, jak i generalnego wykonawcę, obowiązek zapewnienia zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom. W przypadku braku realizacji płatności przez generalnego wykonawcę, inwestor zobowiązany jest do ich zapłaty. Tego typu sytuacje mogą niekorzystnie wpłynąć na działalność i wyniki finansowe Emitenta. Spółka stara się zmniejszyć to ryzyko poprzez wybór sprawdzonych i cieszących się dobrą opinią na rynku wykonawców oraz poprzez korzystanie z przywileju polegającym na nie wyrażaniu zgody na zatrudnianie określonych podwykonawców przez generalnego Wykonawcę.

Ryzyko związane z korzystaniem z kredytów

Emitent częściowo finansuje i zamierza finansować swoje projekty przy pomocy kredytów bankowych. Emitent nie jest w stanie wykluczyć sytuacji, iż w przyszłości na skutek różnych zdarzeń Emitent będzie miał trudności z regulacją swoich zobowiązań lub z uzyskaniem kredytów. Bezpośrednio może to wpłynąć na rozwój Emitenta poprzez jego spowolnienie spowodowane poszukiwaniem innych źródeł finansowania. Emitent poprzez swoją politykę finansową stara się zminimalizować to ryzyko.

Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 r. o gwarancji zapłaty za roboty budowlane, wykonawca robót budowlanych, któremu Emitent zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Emitenta gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku

udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Powołana ustawa, daje prawa do żądania gwarancji zapłaty, którego nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Dotychczasowi wykonawcy pracujący na rzecz Emitenta nie żądali takowych gwarancji, co nie wyklucza jednak ryzyka wystąpienia takich zdarzeń w przyszłości. Bezpośrednio może to wpłynąć na działalność spółki i jej wynik finansowy.

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

Istotnym czynnikiem ryzyka w realizacji inwestycji Emitenta jest długotrwały proces uzyskiwania decyzji administracyjnych oraz brak planów zagospodarowania przestrzennego. Emitent nie może zapewnić, iż organy administracji wydadzą w terminie lub w ogóle wydadzą zgody lub decyzje. Nieuzyskanie zgody lub decyzji może negatywnie wpłynąć na działalność Emitenta i jego wynik finansowy.

Ryzyko ustawowego obowiązku wykorzystywania przez deweloperów rachunków powierniczych

W 2011 r. została wprowadzona ustawa dotycząca prowadzenia rachunków powierniczych dla deweloperów. Polega ona na przechowywaniu środków pieniężnych uzyskanych od klientów, przed zakończeniem i przekazaniem inwestycji, na specjalnych rachunkach powierniczych. Uniemożliwia to finansowanie tymi środkami części inwestycji i realizacji projektów. Powiększa to koszt realizacji projektów i negatywnie wpływa na wyniki działalności Emitenta.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacja projektów deweloperskich, prowadzonych przez Emitenta wymaga znacznych nakładów kapitałowych na etapie przygotowania inwestycji oraz w trakcie jej realizacji. W związku z długim procesem realizacji takich projektów oraz potrzebami w zakresie ich finansowania, związane są istotne ryzyka: nieuzyskania pozwoleń niezbędnych do przeprowadzenia przedsięwzięcia zgodnie z planami Emitenta, opóźnienia w realizacji projektu, wyższy poziom kosztów od założonego w budżecie, nierzetelność wykonawców lub podwykonawców, braki materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne. Zaistnienie któregośkolwiek z ww. zdarzeń może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów budowy projektów deweloperskich

Spółka, realizując projekty mieszkaniowe przez zewnętrznych generalnych wykonawców i podwykonawców, nie ma wpływu na kształtowanie się czynników rynkowych (cena materiałów, ceny usług) i w związku z tym występuje ryzyko wzrostu kosztów budowy.

Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów

Do czynników niezależnych od Spółki, a mających wpływ na nieprzewidziany wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów można zaliczyć niekorzystne procesy, które mogą wystąpić w gospodarce, takie jak silny wzrost płac w sektorze budowlanym czy wzrost inflacji. Nie bez wpływu na wzrost kosztów mogą mieć zmiany podatkowe. W sytuacji, kiedy takiemu wzrostowi kosztów nie będzie towarzyszył jednoczesny wzrost przychodów, istnieje ryzyko pogorszenia się sytuacji finansowej Emitenta.

Ryzyko opóźnień w realizacji projektów

Osiągnięcie prognozowanych wyników finansowych wymaga realizacji zakładanego harmonogramu prac nad inwestycjami, który zakłada realizację projektów w przeciągu czterech kwartałów. Zakłócenia w tym zakresie mogą wpływać niekorzystnie na strukturę i wysokość kosztów, a tym samym na niezrealizowanie prognoz. W celu zminimalizowania takiego ryzyka Emitent stosuje zapisy o karach umownych dla generalnego wykonawcy.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu sprzedaży mieszkań i domów

W związku z charakterystyką prowadzonej działalności, Emitent jest narażony na ryzyko wystąpienia postępowań sadowych, związanych z realizowanymi projektami, w wyniku

których Emitent może zostać zobowiązany do zaspokojenia określonych roszczeń (np. wynikających z rękojmi przysługującej klientom). Emitent dokłada należytej staranności w realizacji projektów deweloperskich, jednakże nie można wykluczyć wystąpienia w przyszłości roszczeń ze strony osób trzecich. Wystąpienie roszczeń będzie miało niewątpliwie negatywny wpływ na wynik finansowy oraz może spowodować spadek zaufania do Emitenta na rynku.

Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

Istotnym czynnikiem wpływającym na wartość projektu jest lokalizacja nieruchomości w jakiej projekt jest realizowany. W przypadku wybrania lokalizacji, która może się okazać mniej atrakcyjna od założeń Emitenta, istnieje ryzyko, że Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców bądź najemców. Aby pozyskać klientów, Emitent może zostać zmuszony do obniżenia cen, co niekorzystnie wpłynie na przychody. Taka sytuacja może znaleźć odzwierciedlenie w słabszych wynikach finansowych Emitenta.

Ryzyko związane z infrastrukturą

Podczas realizacji projektów deweloperskich konieczne jest uwzględnienie wymogów prawnych i praktycznych w zakresie odpowiedniego uzbrojenia terenu w infrastrukturę. Nieprawidłowo zaplanowane na etapie koncepcyjnym inwestycje infrastrukturalne mogą spowodować konieczność dodatkowych nakładów na ich późniejszą realizację. Wpłynąć to może na opóźnienia w realizacji projektu oraz powiększenie jego kosztów, a w konsekwencji gorszą rentowność. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent dokonuje na etapie przedkoncepcyjnym analizy potrzeb infrastrukturalnych na określonej działce i w określonym projekcie.

Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych

Elementem charakterystycznym dla działalności prowadzonej przez Emitenta w zakresie realizowanych projektów jest duża zależność od warunków pogodowych.. Niesprzyjająca aura może doprowadzić do przekroczenia harmonogramów realizowanych projektów, a co za tym idzie do nieplanowanego wzrostu kosztów i obniżenia wyniku finansowego.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodno-prawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy nakładają na podmioty władające gruntami, na których występują niebezpieczne substancje, zanieczyszczenie albo doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, zobowiązane do ich usunięcia, obowiązek ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar finansowych.

Dotychczas Emitent spełniał wszystkie istotne wymogi obowiązujących przepisów, nie był także zobowiązany do ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar pieniężnych z tytułu zanieczyszczenia lub niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu lub władania takim terenem. Z uwagi na to, że nie można całkowicie wykluczyć takiego ryzyka, i w przyszłości Spółka może zostać zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Emitenta, istnieje ryzyko pogorszenia jej sytuacji finansowej.

Ryzyko związane ze sposobem ujawniania marży na projektach deweloperskich

Emitent stosuje zasady rachunkowości, w oparciu o które cała uzyskana marża na sprzedaży lokali ujawniana jest w momencie przekazania klientom lokali oddanych do użytkowania. Powoduje to, że rozkład zysków nie będzie równomierny w poszczególnych latach. Inwestorzy powinni mieć świadomość, że spółka ujawni zyski z podejmowanych projektów z dwuletnim opóźnieniem.

V. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO

AGENCJA BIEGŁYCH REWIDENTÓW
„TAX – 2” SP. Z O. O.
we Wrocławiu

OPINIA I RAPORT

Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2012 ROK

Quart Development S.A.

we Wrocławiu

WROCLAW 2013 r.

AGENCJA BIEGŁYCH REWIDENTÓW „TAX-2” Sp. z o.o.
50-368 Wrocław, ul. Bujwida 31
tel. (71) 328-35-49

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy,
Rady Nadzorczej i Zarządu

Quart Development S.A.
we Wrocławiu

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego
Quart Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, na które składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
2. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2012 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą:
40 952 504,71 zł;
3. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujący stratę netto w wysokości:
642 754,90 zł;
4. zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujące spadek kapitału własnego o kwotę
658 108,90 zł;
5. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujący spadek stanu środków pieniężnych o kwotę
157 791,25 zł;
6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki **Quart Development S.A.** we Wrocławiu

Zarząd Spółki **Quart Development S.A.** we Wrocławiu oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.



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

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
2. krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie to zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanej przez Spółkę polityki rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - 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:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji finansowej i majątkowej Spółki **Quart Development S.A.** na dzień 31 grudnia 2012 r., jak też jej wyniku finansowego za okres od 01 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 roku;
- b) sporządzone zostało, zgodnie z wymagającymi stosowania zasadami rachunkowości wynikającymi z ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych
- c) jest ono zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy Spółki

Sprawozdanie z działalności Spółki **Quart Development S.A.** jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Romualda Nowak nr ewid. 2786

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

Agencji Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o. we Wrocławiu
podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 457

Członek Zarządu

Irena Płocka-Janiszewska
Nr ew. 3312

Prezes

Romualda Nowak
Nr ew. 2786

Wrocław, dnia 31 maja 2013 r.

AGENCJA BIEGŁYCH REWIDENTÓW „TAX-2” Sp. z o. o.
50-368 Wrocław, ul. Bujwida 31, tel.(71) 328-35-49
NIP 895-00-19-403

RAPORT

**z badania sprawozdania finansowego
na dzień 31.12.2012 roku**

Quart Development S.A.

we Wrocławiu

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy zawartej w dniu 30 kwietnia 2013 roku pomiędzy badaną jednostką a Agencją Biegłych Rewidentów „TAX-2” sp. z o. o. we Wrocławiu, ul. Bujwida 31, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych za numerem 457.

Badanie zostało przeprowadzone przez biegłych rewidentów:

- Romualdę Nowak, nr ewid. 2786;
- Irenę Płocką – Janiszewską, nr ewid. 3312.

Kluczowym biegłym rewidentem w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 07 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie...(Dz. U. nr 77 z 2009 r., poz. 649) jest Romualda Nowak.

Zarówno podmiot uprawniony, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie biegli rewidentci stwierdzają, że pozostają niezależni od badanej Spółki w rozumieniu art. 56 ustawy z dnia 07.05.2009 roku o biegłych rewidentach.

Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego został dokonany przez Radę Nadzorczą Spółki, zgodnie z uchwałą z dnia 10.01.2013 r.



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r 2

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. Dane porządkowe i informacje wstępne

1. Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki Quart Development S.A. we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19 w dniach od 08 do 24 maja 2013 r. (z przerwami).
2. Badana jednostka jest Spółką Akcyjną która powstała na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Quart Sp. z o. o. z dnia 20.08.2008 roku. Akt notarialny sporządzony został przed notariusz Elżbietą Radojewską, Rep. A Nr 9522/2008.
3. Rejestracja spółki akcyjnej w KRS została dokonana zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej w dniu 02.03.2009 r. Numer KRS jest następujący:

0000324518

Aktualny wypis z KRS został sporządzony na dzień 22.04.2013 r.

4. Przedmiotem działalności Spółki jest między innymi:
 - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, roboty ziemne;
 - wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno – inżynierskich;
 - wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
 - stawianie rusztowań;
 - wykonywanie robót budowlanych murarskich;
 - wykonywanie robót budowlanych w zakresie wznoszenia konstrukcji stalowych;
 - wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych;
 - obsługa nieruchomości na własny rachunek;
 - wynajem nieruchomości na własny rachunek i na zlecenie;
 - doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;
 - inne.Podstawowym zakresem działalności w 2012 roku była działalność deweloperska.
5. Na dzień 31.12.2012 roku kapitał zakładowy wyniósł 12 830 000,00 zł i dzielił się na 12 830 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł za każdą akcję.
Kapitał własny Spółki na dzień 31.12.2012 r. wynosił 27 660 163,23 zł.
6. Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2012 roku:
 - Prezes Zarządu – Michał Rataj,Na dzień podpisania opinii skład Zarządu nie uległ zmianie.
7. Skład Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2012 roku przedstawiał się następująco:
 - Przemysław Jakub Kruszyński
 - Paweł Jędrzejczyk,

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o. o.



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r 3

- Roman Jędrzejczyk
- Anna Marcinkowska;
- Jakub Deryng Dymitrowicz.

Na dzień podpisania opinii skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

8. Rejestracja podatkowa w zakresie podatku od towarów i usług została dokonana decyzją Naczelnika Urzędu Skarbowego Wrocław Fabryczna w dniu 12.07.2006 roku. Numer identyfikacyjny NIP jest następujący:

894 – 287 – 12 – 07

9. Numer statystyczny w systemie REGON jest następujący:

020323147

10. Zatrudnienie na dzień 31.12.2012 roku wynosiło 9 osób i nie uległo zmianie w stosunku do roku poprzedniego.

11. Sprawozdanie finansowe spółki na dzień 31.12.2011 r. podlegało weryfikacji przez Agencję Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o. o. we Wrocławiu, która w dniu 30 marca 2012 r. wydała opinię bez zastrzeżeń o prawidłowości sprawozdania finansowego za 2011 rok.

Bilans na dzień 31.12.2011 r. wykazywał po stronie aktywów i pasywów sumy	
bilansowe w kwocie	36 911 859,51 zł
Rachunek zysków i strat zamykał się zyskiem netto w kwocie	1 602 739,15 zł.

12. Uchwałą nr 3 z dnia 15 maja 2012 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Quart Development Spółka Akcyjna zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2011.

Uchwałą nr 11 z dnia 15 maja 2012 r. postanowiło, zysk netto za rok 2011 w kwocie 1 602 739,15 zł przeznaczyć w całości na kapitał zapasowy.

13. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe zostało:

- złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 31.05.2012 r.;
- złożone w Urzędzie Skarbowym Wrocław Fabryczna w dniu 18.05.2012 r.;
- opublikowane w Monitorze Polskim B nr 1775 z 2013 roku, poz. 9814.

13. Badaniem niniejszym objęto:

- księgi rachunkowe za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2012 roku wykazujący po stronie aktywów i pasywów obroty w kwocie **40 952 504,71 zł;**
- rachunek zysków i strat za okres 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. zamykający się stratą netto w kwocie **642 754,90 zł;**
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych w wysokości **157 791,25 zł;**

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o. o.

h

Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r 4

- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. wykazujące zmniejszenie kapitału w kwocie **658 108,90 zł;**
 - wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego;
sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. nr 152, z 2009r., poz. 1223, z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.
14. Nie stanowiło przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu, takich jak przestępstwa i nadużycia, a także nieprawidłowości występujących poza systemem rachunkowości. Nie wystąpiło ograniczenie zakresu badania.
 15. Kierownictwo Spółki udzieliło biegłemu rewidentowi informacji i wyjaśnień niezbędnych do sporządzenia raportu i wyrażenia opinii, co zostało potwierdzone stosownym oświadczeniem.
 16. Badanie przeprowadzone zostało w części metodą wrywkową, stąd, a także z uwagi na ograniczenia właściwe każdemu systemowi kontroli, nie jest możliwe uniknięcie ryzyka, iż pewne nieprawidłowości mogły zostać nie wykryte.
 17. Niniejszy raport został opracowany przez biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez krajowy standard rewizji finansowej, z uwzględnieniem:
 - stosownych prób badawczych, w tym pozycji dominujących kwotowo,
 - poziomu istotności ustalonego dla sprawozdania finansowego,
 - zawodowego osądu zgodności zdarzeń gospodarczych,
 - w zakresie rozliczeń podatkowych raport obejmuje badanie stanu rozrachunków z tych tytułów i ich zgodność z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę.

B. ANALIZA SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI

1. Ocena sytuacji gospodarczej w 2012 roku

Wyniki działalności gospodarczej Spółki w badanym okresie przedstawiają poniższe zestawienia:

- tabela nr 1 – analiza pionowa bilansu;
- tabela nr 2 – analiza rachunku zysków i strat za 2012 r.;
- tabela nr 3 – sytuacja finansowa na dzień 31.12.2012 r.
- tabela nr 4 – analiza wskaźnikowa

W roku 2012 Spółka kontynuowała działalność deweloperską na zakupionych gruntach własnych.

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o.



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r 5

Tabela nr 1

Analiza bilansu

(w tys. zł)

Treść	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	Struktura (%)		Dynamika 2012/2011 (%)
				2011	2012	
AKTYWA TRWAŁE	5 060,19	6 991,34	7 503,98	18,94	18,32	107,33
Wartości niematerialne i prawne	0,99	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Rzeczowe aktywa trwałe	4 317,97	2 990,68	3 112,63	8,10	7,60	104,08
Środki trwałe	3 977,16	2 649,87	2 607,32	7,18	6,37	98,39
grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania)	2 496,71	2 136,78	2 136,78	5,79	5,22	100,00
budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 423,48	376,82	370,95	1,02	0,91	98,44
urządzenia techniczne i maszyny	3,06	2,10	10,08	0,01	0,02	480,77
środki transportu	37,25	127,26	75,56	0,34	0,18	59,37
inne środki trwałe	16,66	6,92	13,96	0,02	0,03	201,81
Środki trwałe w budowie	340,81	340,81	505,31	0,92	1,23	148,27
Inwestycje długoterminowe	39,65	3 325,30	3 773,95	9,01	9,22	113,49
W jednostkach powiązanych	5,00	3 325,30	4 257,45	9,01	10,40	128,03
udziały lub akcje	5,00	3 325,30	3 325,90	9,01	8,12	100,02
udzielone pożyczki	0,00	0,00	373,05	0,00	0,91	-
W pozostałych jednostkach	34,65	0,00	75,00	0,00	0,18	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	701,58	675,35	617,40	1,83	1,51	91,42
AKTYWA OBROTOWE	34131,65	29 920,52	81,06	81,06		
Zapasy	29 270,38	24 733,27	28 276,64	67,01	69,05	114,33
Materiały	65,39	65,39	65,39	0,18	0,16	100,00
Półprodukty i produkty w toku	9 245,55	2 906,55	9 140,98	7,87	22,32	314,50
Produkty gotowe	282,94	2 459,32	188,67	6,66	0,46	7,67
Towary	19 548,16	19 163,61	18 790,37	51,92	45,88	98,05
Zaliczki na dostawy	128,35	138,41	91,24	0,37	0,22	65,92
Należności krótkoterminowe	4 558,67	4 519,21	4 121,08	12,24	10,06	91,19
Należności od jednostek powiązanych	3468,11	3 750,00	3 033,75	10,16	7,41	80,90
z tytułu dostaw i usług	0,00	3 750,00	3 033,75	10,16	7,41	80,90
Należności od pozostałych jednostek	1 090,56	769,21	1 087,33	2,08	2,66	141,36
z tytułu dostaw i usług	1 082,45	766,22	801,63	2,08	1,96	104,62
z tytułu podatków, dotacji, ceł	2,63	2,99	284,69	0,01	0,70	-
Inne	5,48	0,00	1,00	0,00	0,00	-
Inwestycje krótkoterminowe	240,14	401,71	764,52	1,09	1,87	190,38
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	558,51	0,00	1,36	-
inne papiery wartościowe	0,00	89,25	51,58	0,24	0,13	57,80
udzielone pożyczki	47,62	53,22	27,88	0,14	0,07	52,39
środki pieniężne i aktywa pieniężne	195,51	312,14	154,66	0,84	0,38	49,55
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	62,46	266,34	286,05	0,72	0,70	107,40
AKTYWA RAZEM	39191,84	36 911,86	40 952,50	100,00	100,00	110,95

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o.



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r

6

Pasywa	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	Struktura %		Dynamika 2012/2011 (%)
				2011	2012	
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	24 230,01	28 318,27	27 660,16	76,72	67,54	97,68
Kapitał (fundusz) podstawowy	11 000,00	11 330,00	12 830,00	30,69	31,33	113,24
Kapitał (fundusz) zapasowy	13 165,02	13 885,53	15 472,92	37,62	37,78	111,43
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	1 500,00	0,00	4,06	0,00	-
Zysk (strata) netto	64,99	1 602,74	-642,75	4,34	-1,57	-
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	14 961,83	8 593,59	13 292,34	23,28	32,46	154,68
Rezerwy na zobowiązania	321,59	321,59	321,59	0,87	0,79	100,00
Pozostałe rezerwy	321,59	321,59	321,59	0,87	0,79	100,00
Zobowiązania długoterminowe	0,00	3 744,00	7 820,08	10,14	19,10	208,87
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	471,34	-	1,15	-
Wobec pozostałych jednostek	0,00	3 744,00	7 348,74	10,14	17,94	196,28
kredyty i pożyczki	0,00	3 744,00	7 283,04	10,14	17,78	194,53
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	65,71	0,00	0,16	-
Zobowiązania krótkoterminowe	14 632,92	4 520,68	5 143,35	12,25	12,56	113,77
Wobec jednostek powiązanych	4,88	0,00	34,63	0,00	0,08	-
Wobec pozostałych jednostek	14 628,04	4 520,68	5 108,72	12,25	12,47	113,01
kredyty i pożyczki	6 644,24	1 302,54	2 439,27	3,53	5,96	187,27
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	33,49	0,00	0,08	-
z tytułu dostaw i usług	463,39	428,94	2 176,10	1,16	5,31	507,32
zaliczki otrzymane na dostawy	7 398,02	2 019,90	433,00	5,47	1,06	21,44
z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	95,03	640,31	26,85	1,73	0,07	4,19
inne	27,35	129,00	0,00	0,35	0,00	-
Rozliczenia międzyokresowe	7,32	7,32	7,32	0,02	0,02	100,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	7,32	7,32	7,32	0,02	0,02	100,00
PASYWA RAZEM	39 191,84	36 911,86	40 952,50	100,00	100,00	110,95

Majątek Spółki w roku 2012 zwiększył się o 10,95%, (w porównaniu do roku 2010- o 4,49%), w tym aktywa trwałe wzrosły o 7,33%, natomiast wartość aktywów obrotowych wzrosła o 11,79%.

Zmieniła się również struktura majątku - majątek trwały stanowił 18,32% aktywów (na 31.12.2011r. - 18,94%), majątek obrotowy - 81,68 % (na 31.12.2011 r. - 81,06%).

Dynamika aktywów trwałych dotyczyła głównie inwestycji długoterminowych, które wzrosły o kwotę 448,65 tys. zł w wyniku udzielenia pożyczek długoterminowych jednostce powiązanej oraz nabycia akcji w celu inwestycyjnym.

Wartość środków trwałych obniżyła się w wyniku naliczenia amortyzacji, natomiast wzrosły nakłady na budowę środków trwałych o kwotę 164,5 tys. zł.

Zapasy stanowiące na dzień bilansowy 69,05% aktywów (na 31.12.2011 r. - 67,01%) zwiększyły się w badanym okresie o 14,33%, tj. o 3 543,4 tys. zł, z tego:

- zapas produkcji w toku wzrósł w wyniku ponoszenia nakładów na realizowane budowy;
- zapas produktów gotowych i towarów handlowych zmniejszył się w wyniku sprzedaży mieszkań i działek w Legnicy.

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o.

Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r 7

Na dynamikę należności krótkoterminowych (91,19%) składają się:

- spadek stanu należności od jednostki powiązanej o 9,1%;
- wzrost stanu należności z tytułu dostaw od jednostek pozostałych o 4,62%.

Inwestycje krótkoterminowe wzrosły o 363,05 tys. zł (90,38%):

- w wyniku zbycia krótkoterminowych papierów wartościowych o 12,3 tys. zł;
- wzrosty udzielonych pożyczek jednostkom powiązanym w kwocie 558,51 tys. zł;
- spadku stanu środków pieniężnych – o 157,8 tys. zł (50,5%).

Aktywa na dzień 31.12.2012 roku sfinansowane były:

- kredytami bankowymi i pożyczkami – 23,74%; (na 31.12.2011 r. – 13,67%);
- kapitałami własnymi - 67,54%. (na 31.12.2011 r. - 76,72%);
- pozostałymi pasywami – 8,72%, (na 31.12.2011 r.- 9,61%).

Kapitały własne spadły w stosunku do stanu na 31.12.2011 roku o kwotę 658,1 tys. zł. w wyniku:

- poniesienia straty netto w kwocie 642,7 tys. zł.
- poniesienia kosztów emisji akcji serii D – 15,4 tys. zł.

Na koniec okresu wystąpiło długoterminowe zobowiązanie z tytułu kredytu bankowego w kwocie 7 283,0 tys. zł (w roku 2011 - 3 744,0 tys. zł).

Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 13,77%, co jest skutkiem:

- zaciągnięcia pożyczek w łącznej kwocie 989,44 tys. zł;
- wzrostu zadłużenia w kredytach bankowych krótkoterminowym o 82,4% (4 157,63 tys. zł);
- wzrostu zobowiązań bieżących z tytułu dostaw o 1 747,2 tys. zł;
- spadku stanu otrzymanych zaliczek na poczet zakupu mieszkań o 78,56%, tj. o 1 586,9 tys. zł.

Tabela nr 2

Analiza rachunku zysków i strat

(w tys. zł)

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	Dynamika	
				2012/2010	2012/2011
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym	5 741,13	4 310,53	9 706,29	169,07	225,18
Przychody netto ze sprzedaży produktów	4 445,03	8 008,02	4 791,22	107,79	59,83
Zmiana stanu produktów (zwiększenie +, zmniejszenie-)	-42,20	-4 162,62	3 902,14	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 338,30	465,14	1 012,93	75,69	217,77
Koszty działalności operacyjnej	6 127,18	4 186,24	9 894,66	161,49	236,36
Amortyzacja	228,74	220,13	80,40	35,15	36,52
Zużycie materiałów i energii	284,84	399,67	421,57	148,00	105,48
Usługi obce	2 644,24	1 531,37	7 488,97	283,22	489,04
Podatki i opłaty, w tym	244,79	255,73	268,84	109,82	105,12
Wynagrodzenia	895,61	826,96	854,19	95,37	103,29

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o. o.

Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r 8

Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	119,36	113,60	131,76	110,39	115,98
Pozostałe koszty rodzajowe	517,70	422,82	228,85	44,20	54,12
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 191,90	415,95	420,10	35,25	101,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-386,05	124,30	-188,37	48,79	-
Pozostałe przychody operacyjne	488,97	1 598,85	67,25	13,75	4,21
Pozostałe koszty operacyjne	79,50	82,89	105,88	133,18	127,73
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	23,42	1 640,25	-227,00	-969,27	-
Przychody finansowe	302,99	215,44	103,61	34,20	48,09
Koszty finansowe	276,74	211,79	519,36	187,67	245,22
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	49,67	1 643,90	-642,75	-	-
Podatek dochodowy	0,00	41,16	0,00	0	-
Zysk (strata) netto	64,99	1 602,74	-642,75	-989,00	-

W tabeli przedstawiono wyniki działalności za lata 2010 – 2012. W roku 2012 przychody ze sprzedaży produktów wyniosły 4 791,21 tys. zł. Kwota przychodów korygowana jest o zmianę stanu produktów wzrost wynikający głównie z zaangażowania środków w rozpoczęte zadania przy jednoczesnym spadku stanu zapasów produktów gotowych.

Koszty działalności obejmowały koszt własny sprzedanych produktów oraz koszty ogólne działalności. Wynik na działalności operacyjnej – zamyka się strata w kwocie 188,4 tys. zł. Strata na pozostałej działalności operacyjnej wynika głównie z utworzenia odpisów aktualizujących należności.

Przychody z tytułu odsetek dotyczą przede wszystkim odsetek naliczonych od pożyczek. Koszty finansowe dotyczą odsetek od kredytów i pożyczek.

Na wynik finansowy netto złożyły się następujące elementy:

Treść	2010	2011	2012
wynik brutto ze sprzedaży	- 386 049,13	124 295,14	- 188 368,33
wynik na pozostałej działalności operacyjnej	409 468,94	1 515 952,88	-38 633,33
wynik na działalności finansowej	26 245,32	3 654,13	-415 753,24
wynik zdarzeń nadzwyczajnych	15 325,55	0,00	0,00
wynik brutto	64 990,68	1 643 902,15	- 642 754,90
podatek dochodowy	0,00	41 163,00	0
wynik netto	64 990,68	1 602 739,15	- 642 754,90

Tabela nr 3

Sytuacja finansowa na dzień 31.12.2012 r.

(w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012
1	Kapitały własne	24 230 007,98	28 318 272,13	27 660 163,23
2	Zobowiązania długoterminowe	0,0	3 744 000,00	7 820 083,73
4	Razem kapitał stały (1+2)	24 230 007,98	32 062 272,13	35 480 246,96
5	Majątek trwały	5 060 187,7976	6 991 337,16	7 503 978,61
6	Nadwyżka kapitałów finansująca majątek obrotowy (4-5)	19 169 820,22	25 070 934,97	27 976 268,35
7	Majątek obrotowy	34 131 648,68	29 920 522,35	32 890 020,44

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o.

Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r 9

8	Część majątku obrotowego sfinansowana zobowiązaniami bieżącymi(7-6)	14 961 828,46	4 849 587,38	4 913 752,09
9	Stopień pokrycia majątku obrotowego zobowiązaniami bieżącymi i pozostałymi pasywami	43,84%	16,21%	14,94%

Na podstawie przedstawionych danych można stwierdzić w jakim stopniu uległa zmianie sytuacja finansowa Spółki. Kapitał własny pokrywa w całości aktywa trwałe Spółki. Majątek obrotowy pokryty jest w 16,64 % zobowiązaniami i pozostałymi pasywami. Sytuacja nie uległa zmianie w porównaniu do roku poprzedniego.

W okresie badanym nastąpiło zwiększenie kapitału stałego o 10,66%, przy jednoczesnym spadku wartości majątku obrotowego. W wyniku powyższego nastąpiła poprawa stopnia finansowania majątku.

Tabela nr 4

Podstawowe wskaźniki ekonomiczne za 2012 rok

Treść	Wskaźnik	2010 r.	2011 r.	2012 r.
I. Rentowność (%)				
Rentowność sprzedaży netto %	<u>Zysk netto</u> Sprzedaż	1,12	18,92	x
Rentowność majątku netto %	<u>Zysk netto</u> Średni stan aktywów	0,16	4,21	x
Rentowność kapitału netto %	<u>Zysk netto</u> Średni stan kapitałów własnych	0,27	6,10	x
II. Płynność finansowa				
Pokrycie zobowiązań I-go stopnia	Majątek obrotowy Zobowiązania krótkoterminowe	2,33	6,62	6,50
Szybkość spłaty zobowiązań	Majątek obrotowy – zapasy Zobowiązania krótkoterminowe	0,33	1,15	1,01
Wskaźnik płynności II stopnia	Środki pieniężne Zobowiązania krótkoterminowe	0,01	0,07	0,03
III. Wskaźniki rotacji				
Obrót należnościami	<u>Przychody ze sprzedaży</u> Należności z tyt. sprzedaży	2,40	1,9	1,4
Wskaźnik obrotu należnościami	<u>365</u> Obrót należnościami	154	195	263
Obrót zobowiązaniami	<u>Koszty</u> Zobowiązania z tyt. dostaw	10,95	18,6	4,5
Wskaźnik rotacji zobowiązań	<u>365</u> Obrót zobowiązaniami	33	20	80

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o.

h

Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r. 10

IV. Wskaźniki obsługi zadłużenia				
Wskaźnik ogólnego zadłużenia %	<u>Zobowiązania ogółem</u> Aktywa	37,34	22,39	31,65
Pokrycie majątku kapitałem stałym %	<u>Kapitał stały</u> Aktywa trwałe	478,84	458,60	472,82
Relacje zobowiązań do kapitałów własnych %	<u>Zobowiązania ogółem</u> Kapitały własne	60,39	29,18	46,87

Wskaźniki rentowności za 2012 rok na skutek poniesienia straty bilansowej wykazują wartości ujemne.

Wskaźniki płynności finansowej określające zdolności do pokrywania własnych zobowiązań krótkoterminowych osiągnęły poziom niższy od roku poprzedniego ale w dalszym ciągu potwierdzają posiadanie przez Spółkę na koniec 2012 roku płynności finansowej na wysokim poziomie.

Wskaźnik rotacji należności jest znacznie dłuższy niż w latach poprzednich, co jest skutkiem niekorzystnego kształtowania się stanu należności na dzień bilansowy.

W zakresie obsługi zadłużenia wystąpiła poprawa, co jest wynikiem wzrostu kapitału stałego.

2. Ocena działalności Spółki w przyszłości

Rok 2012 zakończył się dla Spółki poniesieniem straty netto w kwocie 642,7 tys. zł,

W 2012 roku sprzedawano mieszkania oraz działki budowlane w Legnicy.

W zakresie działalności deweloperskiej realizowany był II i III etap inwestycji w Bielanych Wrocławskich.

W dniu 19 stycznia 2012 roku Spółka debiutowała na rynku NewConnect.

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań przeterminowanych, wywiązuje się prawidłowo z własnych zobowiązań bieżących i nie toczyło się wobec niej postępowanie sądowe ani inne o podobnym charakterze.

Na podstawie analizy wyników działalności Spółki oraz posiadanych informacji o zdarzeniach po dacie bilansu nie stwierdza się istnienia poważniejszych zagrożeń o charakterze subiektywnym dla dalszego istnienia i funkcjonowania Spółki.

W sprawozdaniu Zarządu zostały przedstawione zamierzenia na przyszłość, które mogą zapewnić funkcjonowanie Spółki.

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o.

h

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Prawdliwość i rzetelność ksiąg rachunkowych

1. Zasady prowadzenia rachunkowości

- 1.1. Zasady rachunkowości Spółki Quart Development ujęte zostały w polityce rachunkowości opracowanej w oparciu o przepisy ustawy o rachunkowości. Polityka rachunkowości została wprowadzona przez Prezesa Zarządu Zarządzeniem z dnia 01.07.2007 roku z mocą obowiązującą od dnia powstania Spółki i kontynuowana jest przez spółkę akcyjną.

Wykaz i zasady funkcjonowania kont syntetycznych i analitycznych opracowano w oparciu o wydawnictwo firmy EXPERT.

Ponadto polityka rachunkowości obejmuje zasady wyceny aktywów trwałych i obrotowych.

- 1.2. Ewidencja księgowa prowadzona jest w technice komputerowej. Stosowany jest system finansowo – księgowy Symfonia Finanse. Ewidencja środków trwałych prowadzona jest w systemie Symfonia ŚT.

Stosowany system przetwarzania danych zapewnia chronologię i kompletność ujęcia operacji gospodarczych. Organizacja systemu komputerowego zapewnia wydruk dziennika obrotów, kont księgi głównej i kont analitycznych. Obroty dziennika oraz obroty księgi głównej są zgodne w poszczególnych okresach oraz narastająco.

Księgi rachunkowe są prowadzone oraz przechowywane w siedzibie Spółki.

- 1.3. Zapisy operacji gospodarczych dokonywane są na podstawie dowodów księgowych własnych oraz obcych, które przed wprowadzeniem do ksiąg podlegają kontroli pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym. Fakt kontroli oraz zatwierdzenie do zapłaty potwierdzane są przez osoby odpowiedzialne.

Dokumenty źródłowe grupowane są według pełnionych funkcji, przechowywane i archiwizowane prawidłowo. Numeracja dokumentów jest kompletna w poszczególnych miesiącach, numery znajdują odzwierciedlenie w ewidencji finansowo – księgowej oraz dzienniku obrotów.

- 1.4. Zasady wyceny majątku Spółki:

- 1.4.1 Od środków trwałych o wartości początkowej powyżej 3 500,00 zł dokonuje się odpisów amortyzacyjnych metodą liniową lub degresywną – na podstawie indywidualnej decyzji Zarządu – przy zastosowaniu stawek określonych odrębnymi przepisami.

Dla środków trwałych o wartości początkowej poniżej 3 500,00 zł stosuje się uproszczone zasady amortyzacji, polegające na dokonywaniu odpisów 100% wartości w momencie przyjęcia tych środków do użytkowania

- 1.4.2 Produkcję w toku oraz produkty gotowe wycenia się wg rzeczywistego kosztu wytworzenia.

Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r 12

- 1.4.3 Materiały podstawowe nie są składowane w magazynie, ponieważ ich zużycie jest niewielkie i dotyczy materiałów biurowych, które odpisywane są bieżąco w koszty działalności.
- 1.4.5 Towary (grunty) wyceniane są według cen nabycia.
- 1.4.6 Należności i zobowiązania wyceniane są w kwocie podlegającej zapłacie.
- 1.5. Zaliczki na dostawy obejmują otrzymane wpłaty na zakup produktów gotowych – mieszkań oraz lokali użytkowych od przyszłych właścicieli nieruchomości. Rozliczenie na przychody następuje w momencie przeniesienia własności w formie aktu notarialnego.
- 1.6. Rachunek kosztów ma charakter porównawczy.
- 1.7. Dokumenty księgowe wystawiane są na bieżąco i prawidłowo. Dekretowanie dowodów jest zgodne z ich treścią ekonomiczną oraz przyjętymi zasadami rachunkowości. Ujęcie w księgach następuje bieżąco.
W oparciu o prowadzone procedury badania oraz analizę prawidłowości wystawiania, obiegu i ewidencji dokumentów można ocenić stosowany system rachunkowości jako prawidłowy.
- 1.8. Badane księgi rachunkowe można uznać za prawidłowe i kompletne jako podstawa do sporządzenia sprawozdania finansowego. Ewidencja księgowa pozwala na uzyskanie pełnej informacji o stanie firmy na koniec 2012 roku, dokonywanie analizy bieżącej działalności oraz sporządzenie sprawozdań finansowych, deklaracji podatkowych i deklaracji ZUS.
2. Inwentaryzacja składników majątkowych
- 2.1. Spółka posiada instrukcję inwentaryzacyjną, wprowadzoną w życie 1.08.2006 roku z mocą obowiązującą od 1 grudnia 2006 roku.
- 2.2. Inwentaryzacja roczna na koniec 2012 roku została przeprowadzona zgodnie z Zarządzeniem Prezesa Zarządu z dnia 30.11.2012 r. i obejmowała:
- środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2012r.
 - środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2012r.
 - produkty gotowe na dzień 31.12.2012 r.;
 - materiały na dzień 31.12.2012r.;
 - środki trwałe według stanu na dzień 31.12.2012 r.
- 2.3. Produkcja w toku została potwierdzona protokołem zaawansowania robót.
- 2.4. Stan materiałów i towarów został uzgodniony z ewidencją księgową.

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o.



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r 13

- 2.5 Biegli rewidentzi nie uczestniczyli w inwentaryzacji z uwagi na późny termin zawarcia umowy. Przeprowadzono procedury sprawdzające w zakresie inwentaryzacji środków trwałych w oparciu o dokumentację inwentaryzacyjną oraz konfrontując za stanem środków trwałych podczas badania.

II. Rzetelność i poprawność ujęcia poszczególnych składników majątkowych – aktywów odrębnie dla każdej grupy bilansowej

A. AKTYWA TRWAŁE 7 503 978,61

A.I. Wartości niematerialne i prawne 0,00

Wartości niematerialne i prawne w księgach rachunkowych dotyczą posiadanego oprogramowania komputerów, które są w całości umorzone.
W 2012 nie nastąpiły zmiany w wartości oprogramowania.

Wartość początkowa	34 987,82
Umorzenia	34 987,82
Wartość netto	0,00

A.II. Rzeczowe aktywa trwałe 3 112 634,88

1. Środki trwałe 2 607 324,88

Saldo rzeczowego majątku trwałego składa się z następujących pozycji:

Treść	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
a) grunty własne, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 496 706,82	2 136 777,64	2 136 777,64
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 423 480,28	376 821,98	370 952,56
c) urządzenia techniczne i maszyny	3 059,23	2 095,73	10 075,67
d) środki transportu	37 246,49	127 263,20	75 562,46
e) inne środki trwałe	16 663,79	6 915,63	13 956,55
Razem	3 977 156,61	2 649 874,18	2 607 324,88

Kwota powyższa stanowi wartość netto środków trwałych na dzień bilansowy i ustalona została w omówiony poniżej sposób:

wartość początkowa	3 267 217,33
umorzenie	659 892,45
wartość netto	2 607 324,88

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o.

Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r 14

Rzeczowy majątek trwały jest wyceniany według kosztu nabycia pomniejszonego o dotychczasowe umorzenie.

Amortyzacja została ustalona zgodnie z przepisami art. 16a do 16m ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. nr 54, z 2000r., poz. 654 ze zmianami).

W Spółce użytkowano środki trwałe w ramach umów leasingu operacyjnego, który bilansowo ma charakter leasingu kapitałowego. Okres amortyzowania tych obiektów przyjęto w oparciu o okresy wynikające z umów.

W toku badania stwierdzono, że wszystkie zmiany stanu rzeczowego majątku trwałego zostały zweryfikowane i odniesione do dokumentacji źródłowej.

Zmiana stanu środków trwałych

Stan na 31.12.2011r.	3 229 368,71
Zwiększenia:	37 848,62
- nabycie nowych środków trwałych	25 500,00
- modernizacja	12 348,62
Stan na 31.12.2012r.	3 267 217,33

Zmiany stanu amortyzacji skumulowanej

Stan na 31.12.2011r.	579 494,53
Zwiększenie – amortyzacja bieżąca	80 397,92
Stan na 31.12.2012r.	659 892,45

Kwota amortyzacji za okres badany wyniosła 80 397,92 zł.

2. Środki trwałe w budowie 505 310,00

Na powyższą kwotę składają się nakłady poniesione na realizację rozpoczętych zadań – w Bielaniech Wrocławskich oraz w Sulistrowicach.

Nakłady poniesione w roku 2012 dotyczą nakładów na prace projektowe.

Realność poniesionych nakładów nie budzi zastrzeżeń i została w trakcie badania zweryfikowana.

A.III. Należności długoterminowe nie występują

A.IV. Inwestycje długoterminowe 3 773 946,75

1. Długoterminowe aktywa finansowe 3 773 946,75

a) w jednostkach powiązanych 3 698 946,75

- udziały lub akcje 3 325 900,00

Kwota stanowi udziały w Spółkach prawa handlowego

- Quartus sp. z o. o. 20 000,00

- Spomasz SA 3 305 900,00

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o. o.

4

Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r 15

Nabycie akcji w spółce Spomasz SA w roku 2011 obejmowało	3 305 300,00
– wkład pieniężny	1 800,000,00
- wkład niepieniężny	1 500,000,00
- poniesione koszty nabycia	5 300,00
Zwiększenie w roku 2012 – nabycie akcji według ceny nabycia	600,00
Stan na 31.12.2012 r.	3 325 900,00

- udzielone pożyczki 373 046,75

Na kwotę powyższa składają się pożyczki udzielone spółkom powiązanym i obejmują:
- należności główne 360 000,00
- odsetki naliczone 13 046,75

b) w pozostałych jednostkach 75 000,00

- udziały lub akcje 75 000,00

Akcje zostały nabyte w roku 2012.

A.V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe 617 396,98

Kwota obejmuje:
- koszty nabycia gruntu w Legnicy 89 980,00
- koszty odsetek od kredytu Bielany II i III 121 084,94
- koszty inwestycji Bielany, do rozliczenia po zakończeniu zadania 402 562,04
- koszty prawa ochronnego znaku towarowego 3 770,00

Saldo prawidłowe.

B. AKTYWA OBROTOWE 33 448 526,10

B.1. Zapasy 28 276 641,19

Na stan zapasów wykazany w sprawozdaniu składają się następujące pozycje:

Treść	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Materiały	65 388,72	65 388,72	65 388,72
Półprodukty i produkty w toku	9 245 547,61	2 906 545,06	9 140 979,92
Produkty gotowe	282 940,96	2 459 322,71	188 665,46
Towary handlowe	19 548 158,09	19 163 607,62	18 790 367,05
Zaliczki na dostawy	128 349,37	138 405,96	91 240,04
Razem	29 270 384,75	24 733 270,07	28 276 641,19

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o.

Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r. 16

1. Materiały 65 388,72

Saldo obejmuje zapasy gruzu betonowego, który wyceniony został według kosztów kruszenia.

Zapasy zostały potwierdzone inwentaryzacją na dzień 31.12.2012r..

Stan zapasów można uznać za prawidłowy.

2. Półprodukty i produkty w toku 9 140 979,92

Pozycja dotyczy nakładów poniesionych na rozpoczęcie budowy. Koszty wynikają z kont analitycznych zespołu 5 z podziałem na obiekty.

Ewidencja prowadzona jest prawidłowo, wynika z rzetelnie przygotowanych dowodów źródłowych własnych i obcych. Wycena odbywa się na podstawie kosztów bezpośrednich oraz pośrednich.

Na koniec roku 2012 roboty w toku zostały zweryfikowane.

3. Produkty gotowe 188 665,46

Pozycja dotyczy produktów gotowych ustalonych na koniec 2011 roku, które do dnia 31.12.2012 roku nie zostały przekazane nabywcom w formie akty notarialnego.

Pozycja wykazana w sprawozdaniu w prawidłowej wysokości wynikającej z ksiąg oraz dokumentów źródłowych.

Na stan produktów składają się

- mieszkania Legnica	161 495,05
- miejsca postojowe Bielany	27 170,41

Stany zostały potwierdzone inwentaryzacją na 31.12.2012r.

4. Towary 18 790 367,05

Saldo towarów wynika z następujących operacji:

Stan na 01.01.2012 r.	19 163 607,62
Zwiększenie:	340,42
Zmniejszenie	373 580,99
– sprzedaż mieszkań	349 142,29
- sprzedaż działek	24 438,70
Stan na 31.12.2012 rok	18 790 367,05

Na koncie towarów gromadzone są grunty, które będą sprzedawane wraz z budynkami mieszkalnymi. Wycena gruntów następuje według cen nabycia. Pozycja wykazana prawidłowo w sprawozdaniu finansowym.

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o.



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r 17

5. Zaliczki na poczet dostaw	91 140,04
Kwota dotyczy zaliczek zapłaconych dostawcom	117 869,01
Pomniejszonych o utworzone odpisy aktualizujące	- 26 728,97
Wartość bilansowa	91 140,04
Saldo wynika z prawidłowej ewidencji źródłowej.	
B.II. Należności krótkoterminowe	4 121 077,04
1. Należności od jednostek powiązanych	3 033 750,82
Kwota obejmuje stanowi należność z tytułu sprzedaży nieruchomości	
Kwoty należności zostały potwierdzone.	
Zostały wykazane w sprawozdaniu finansowym w prawidłowej wysokości.	
2. Należności od pozostałych jednostek	1 087 326,22
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	801 633,99
-do 12 miesięcy	
Kwota powyższa obejmuje:	
• należności z tytułu czynszów i opłat za administrowanie	31 812,79
• należność kompensaty tytułu nadpłat	11 678,51
• należności z tytułu pozostałej sprzedaży	769 063,79
• pomniejszonej o odpisy aktualizujące	- 10 921,10
Kwota należności z tytułu dostaw robót i usług obejmuje należności prawidłowe.	
Należności z tytułu dostaw zostały potwierdzone na dzień 31.12.2012r.	
b) należności z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	284 692,23
Kwota dotyczy:	
- VAT do odliczenia w następnym miesiącu	78 127,77
- deklaracji VAT-7 za XII.2012 r.	201 738,00
- nadpłata podatku od nieruchomości Legnica	4 826,46
c) inne	1 000,00
B.III. Inwestycje krótkoterminowe	764 752,99
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	764 752,99
Kwota obejmuje :	

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o. o.



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r 18

a) w jednostkach powiązanych- udzielone pożyczki	558 505,66
Kwota stanowi – należność główną	550 000,00
- naliczone odsetki	38 505,66

b) finansowe w jednostkach pozostałych	51 584,49
- inne papiery wartościowe	23 703,30

Kwota stanowi krótkoterminowe papiery wartościowe przeznaczone do obrotu. Aktywa zostały wycenione według ceny zakupu. Stan jest potwierdzony wyciągiem z rachunku bankowego.

- udzielone pożyczki 27 881,19
Kwota stanowi udzielone pożyczki, zgodnie z zawartymi umowami, przypadającej do spłaty w roku 2013.
Stan pożyczek został powiększony o należne odsetki w kwocie 2 838,66 zł.

c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	154 662,84
---	------------

Środki pieniężne składają się z następujących pozycji:

• środki pieniężne w kasach	98 650,29
• bieżące rachunki bankowe	56 012,55

Na dzień bilansowy przeprowadzono inwentaryzację gotówki w kasach Spółki.

Salda rachunków bankowych zostały potwierdzone przez właściwe Oddziały Banków.

Wycena środków pieniężnych dokonywana jest wg wartości nominalnej.

Stany na dzień bilansowy wynikają z potwierdzeń sald. W sprawozdaniu finansowym pozycja wykazana właściwie.

B. IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	286 054,88
--	-------------------

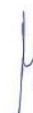
Rozliczenia międzyokresowe kosztów składają się głównie z rozliczeń czynnych i dotyczą:

• koszty finansowe zapasów towarów Legnica	25 434,80
• ubezpieczeń majątkowych i samochodów	13 052,74
• koszty usług budowlanych do rozliczenia po sprzedaży	25 888,69
• przychody roku 2012 zafakturowane w 2013	8 144,36
• inne koszty rozliczane w czasie	934,29
• koszty do pokrycia dotacją	212 600,00

Saldo prawidłowe. Rozliczenia wynikają z dokumentów źródłowych.

AKTYWA RAZEM	40 952 504,71
---------------------	----------------------

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o.



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r 19

III. Rzetelność i poprawność ujęcia poszczególnych składników pasywów odrębnie dla każdej grupy bilansowej

A. KAPITAŁ WŁASNY 27 660 163,23

Treść	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Kapitał zakładowy	11 000 000,00	11 330 000,00	12 830 000,00
Kapitał zapasowy	13 165 017,30	13 885 532,98	15 472 918,13
Pozostałe kapitały rezerwowe	0,00	1 500 000,00	0,00
Wynik finansowy netto roku obrotowego	64 990,68	1 602 739,15	- 642 754,90
Razem	24 230 007,98	28 318 272,13	27 660 163,23

A.I. Kapitał zakładowy 12 830 000,00

Kapitał zakładowy na dzień 31.12.2012 r. dzielił się na 12 830 000 akcji o wartości 1,00 zł za każdą akcję.

W roku 2012 nie dokonywano podwyższenia kapitału zakładowego.

W roku 2012 nastąpiło ujawnienie w KRS podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 1 500 000,00 zł w wyniku emisji akcji serii D.

Na koniec 2011 roku kwota 1 500 000,- prezentowana była jako kapitał rezerwowy.

A.II. Kapitał zapasowy 15 472 918,13

W 2012 roku zmiany kapitału zapasowego były następujące:

Stan na 31.12.2011r.	13 885 532,98
Podział zysku za 2011 rok	1 602 739,15
Koszty emisji akcji serii D	- 15 354,00
Stan na 31.12.2012r.	15 472 918,13

Podział zysku za rok 2011 wynika z uchwały WZA z dnia 15.05.2012 r.

A.VI. Pozostałe kapitały rezerwowe nie występuje

A.VII. Wynik finansowy z lat ubiegłych nie występuje

A.VIII. Wynik finansowy netto - 642 754,90

Prawidłowość ustalenia wyniku finansowego za badany rok, zostanie omówiona w części IV niniejszego raportu, dotyczącej rachunku zysków i strat.

B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA 13 292 341,48

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o.



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r. 20

B.I. Rezerwy na zobowiązania	321 589,41
Kwota stanowi rezerwę na przyszłe zobowiązanie związane z rozliczeniem umowy z tytułu sprzedaży mieszkań	
B. II. Zobowiązania długoterminowe	7 820 083,73
1. Wobec jednostek powiązanych	471 337,76
Kwota dotyczy pożyczek otrzymanych od jednostki powiązanej	
- kwota główna wynikająca z zawartej umowy	436 197,64
- odsetki	35 140,12
2. Wobec pozostałych jednostek	7 348 745,97
a) kredyty i pożyczki	7 283 035,05
Kwota stanowi zadłużenie w kredycie długoterminowym w BPS SA, zgodnie z umową zawartą w roku 2012.	
b) inne zobowiązania finansowe	65 710,92
Kwota stanowi zobowiązania z tytułu umowy leasingowej, w części przypadającej do rozliczenia po roku 2013, zgodnie z harmonogramem spłaty.	
B.III. Zobowiązania krótkoterminowe	5 134 353,24
1. Wobec jednostek powiązanych	34 634,35
a) z tytułu dostaw	34 634,35
Kwota stanowi zobowiązanie wobec jednostki powiązanej z tytułu dostaw.	
2. Wobec pozostałych jednostek	5 108 718,89
a) kredyty i pożyczki	2 439 267,49
- kredyt obrotowy	1 921 143,86
Kwota stanowi zadłużenie z tytułu kredytów obrotowych w części przypadającej do spłaty po 2013 roku, zgodnie z zawartymi umowami.	
Salda kredytów są zgodne z bankowymi potwierdzeniami na dzień 31.12.2012r.	
Pożyczka otrzymana zgodnie z zawartą umową	518 123,63
- kwota główna	436 197,64
- odsetki	35 140,12
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	nie występują

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o.

Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r 21

c) inne zobowiązania finansowe 33 493,14

Kwota dotyczy zobowiązań krótkoterminowych z tytułu zawartych umów leasingowych, do rozliczenia w roku 2013.

d) z tytułu dostaw, robót i usług, o okresie wymagalności 2 176 104,95

w tym:

- do 12 miesięcy, 2 176 104,95
- powyżej 12 miesięcy nie występują

Zobowiązania obejmują:

- zobowiązania bieżące z tytułu dostaw 2 098 436,92
- nadpłaty z tytułu czynszów 1 825,28
- zobowiązania tytułu dostaw niefakturowanych 3 469,00
- koszty roku 2012 zafakturowane w 2013 49 586,16
- pozostałe 22 787,59

Wszystkie zobowiązania są bieżące, wycenione w wysokości wymaganej przez dostawców na dzień 31.12.2012 r.

e) zaliczki otrzymane na dostawy 432 998,99

Kwota dotyczy zaliczek otrzymanych od klientów na poczet zakupu mieszkań i lokali użytkowych. Ewidencja analityczna jest prowadzona dla każdego klienta.

Wykazana prawidłowo na podstawie faktur sprzedaży, wynika z rzetelnej dokumentacji księgowej.

f) zobowiązania wekslowe nie występują

g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń 26 854,32

Zobowiązania składają się z następujących kwot szczegółowych:

• podatek dochodowy od osób fizycznych za grudzień 2012 r. 11 370,00
• rozliczenie z ZUS za grudzień 2012 r. 15 484,32

Kwoty zobowiązań podatkowych wynikają z prawidłowych deklaracji.

h) z tytułu wynagrodzeń nie występują

i) inne nie występują

IV. Rozliczenia międzyokresowe i przychody przyszłych okresów 7 315,10

Kwota dotyczy przychodów z tytułu zakupu wierzytelności.

PASYWA RAZEM 40 952 504,71

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o.



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r. 22

IV. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01 – 31.12.2012 r.

W badanej jednostce rachunek kosztów prowadzony jest w wersji porównawczej.

A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	9 706 292,04
Rok poprzedni	4 310 531,46
%	225,18
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	4 791 221,34
Rok poprzedni	8 008 015,13
%	59,83
- przychodów z tytułu usług	362 614,81
- przychodów z tytułu sprzedaży produktów	4 143 915,04
- pozostała sprzedaż	284 691,49
II. Zmiana stanu produktów	3 902 142,61
Rok poprzedni	(-) 4 162 620,80
Dotyczy:	
- produkcji w toku	6 234 434,86
- produktów gotowych	- 2 270 657,25
razem	3 963 777,61
- koszty zafakturowane po dniu bilansowym	- 61 635,00
razem	3 902 142,61
Rozliczenie kosztu własnego:	
- koszt własny sprzedanych produktów	3 475 736,60
- koszty sprzedaży	159 247,08
- koszty działalności pomocniczej	811 181,38
- koszty zarządu	1 126 254,77
- rozliczenie kosztów różnica	- 9 474 562,44
	3 902 142,61
Kwoty wynikają z dokumentacji źródłowej i wykazane zostały w sposób prawidłowy.	
III. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 012 928,09
Rok poprzedni	465 137,13
%	217,77
Kwota dotyczy sprzedaży towarów, tj. działek i gruntów pod budynkami mieszkalnymi.	
Kwota wykazana prawidłowo, wynika z dokumentów źródłowych.	
B. Koszty działalności operacyjnej	9 894 660,37
Rok poprzedni	4 186 236,32
%	236,36

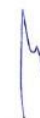
Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o. o.



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r. 23

I. Amortyzacja		80 397,92
	Rok poprzedni	220 134,61
	%	36,52
Kwota stanowi amortyzację środków trwałych.		
II. Zużycie materiałów i energii		421 568,19
	Rok poprzedni	399 667,94
	%	105,48
• materiały biurowe i gospodarcze		274 308,57
• energia		147 259,62
III. Usługi obce		7 488 968,30
	Rok poprzedni	1 531 372,45
	%	489,04
Kwota dotyczy:		
• usług budowlanych		6 714 062,72
• usługi projektowe		21 700,00
• usług informatycznych		17 949,53
• usług telekomunikacyjnych		21 692,21
• usług w zakresie czystości		14 905,04
• kosztów najmu i dzierżaw		63 098,58
• pozostałych usług		635 560,22
IV. Podatki i opłaty		268 835,02
	Rok poprzedni	255 729,15
	%	105,12
• podatek VAT		12 079,83
• podatek od nieruchomości		232 895,76
• pozostałe opłaty		23 859,43
V. Wynagrodzenia		854 186,81
	Rok poprzedni	826 956,55
	%	103,29
Kwota stanowi wynagrodzenia dotyczące:		
• osobowego funduszu płac		758 606,45
• bezosobowego funduszu płac		95 580,36
VI. Ubezpieczenia społeczne pracowników i inne świadczenia		131 759,53
	Rok poprzedni	113 604,11
	%	115,98
• składki ZUS		131 188,53
• inne świadczenia		571,00

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o.



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r 24

VII. Pozostałe koszty rodzajowe	228 846,67
Rok poprzedni	422 819,31
%	54,12
• reklama i reprezentacja • usługi bankowe • ubezpieczenia majątkowe • koszty finansowe produktów • pozostałe koszty	41 517,50 8 600,00 25 327,08 143 513,95 9 987,14
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	420 097,93
Rok poprzedni	415 952,20
%	101,00
Kwota została ustalona prawidłowo, na podstawie ewidencji zapasów.	
C. Wynik na sprzedaży	- 188 368,33
Rok poprzedni	124 295,14
D. Pozostałe przychody operacyjne	67 248,43
Rok poprzedni	1 598 845,86
Pozostałe koszty operacyjne obejmują:	
-sprzedaż pasa drogowego	48 800,00
- indeksacja	6 174,40
- spłata należności objętej odpisem	3 435,95
- szkoda komunikacyjna	3 931,94
- inne	4 906,14
E. Pozostałe koszty operacyjne	105 881,76
Rok poprzedni	82 892,98
%	127,73
Pozostałe koszty operacyjne dotyczą:	
• koszty ugód z klientami	27 707,03
• odpisów aktualizujących rozrachunki aktywa niefinansowe	37 550,07
• koszt sprzedaży pasa drogowego	24 438,70
• kary za odstąpienie od umowy	13 212,93
• pozostałe	2 973,03
F. Wynik na działalności operacyjnej	-227 001,66
Rok poprzedni	1 640 248,02
G. Przychody finansowe	103 606,49
Rok poprzedni	215 443,24
%	48,09

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o.



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r 25

I.	Odsetki		87 620,31
	Kwota wyniku z dokumentacji źródłowej i dotyczy:		
	• uzyskanych odsetek od rachunków bankowych i lokat		246,95
	• odsetek otrzymanych od jednostki powiązanej		1 829,35
	• odsetek od pożyczki otrzymanych		18 698,67
	• odsetek od pożyczek naliczonych		66 845,34
II.	Zysk ze zbycia inwestycji		15 986,18
	Kwota stanowi wynik na sprzedaży krótkoterminowych papierów wartościowych:		
	-przychody		58 995,70
	- wartość papierów w cenach zakupu		43 009,52
H.	Koszty finansowe		519 359,73
	Rok poprzedni		211 789,11
	%		245,22
I.	Odsetki:		514 696,45
	Kwota stanowi		
	• zapłacone odsetki od kredytów.		460 242,09
	• naliczone odsetki od pożyczek		53 263,75
	• odsetki budżetowe		1 127,38
	• inne		63,23
II.	Inne		4 663,28
	Kwota dotyczy rozliczeń z tytułu leasingu i prowizji od kredytu		
I.	Wynik brutto z działalności gospodarczej		- 642 754,90
	Rok poprzedni		1 643 902,15
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych		nie występują
K.	Wynik brutto		- 642 754,90
	Rok poprzedni		1 643 902,15
L.	Podatek dochodowy od osób prawnych		0,00
	Rok poprzedni		41 163,00
M.	Pozostałe obowiązkowe obciążenia zysku		nie występują
N.	Wynik netto		- 642 754,90
	Rok poprzedni		1 602 739,15

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o.



V. Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

Spółka Quart Development S.A. sporządziła na dzień 31 grudnia 2012 roku informację dodatkową do sprawozdania finansowego za okres 01.01.2012r. -31.12.2012r., na którą składają się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

opracowane zgodnie z art. 48 ustawy o rachunkowości

Informacja zawiera wszystkie dane zawarte w cytowanym przepisie i wyjaśnienia niezbędne do prawidłowego przedstawienia sytuacji majątkowej, wyniku finansowego oraz rentowności Spółki za badany okres.

Dane zawarte w informacji wynikają z ewidencji księgowej i pozaksięgowej, są zgodne ze stanem faktycznym oraz z danymi pozostałych składników sprawozdania finansowego.

VI. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Spółka sporządziła sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, zgodnie z przepisami art. 48a ustawy o rachunkowości.

Zestawienie zmian w kapitałach własnych wykazuje zmniejszenie o kwotę **658 108,90 zł.** i wynika z następujących operacji:

- strata netto za rok 2012 642 754,90 zł;
- koszty emisji serii D 15 354,- zł;

Wartość kapitałów własnych wykazana została w sprawozdaniu prawidłowo, zgodnie ze stanem rzeczywistym, jest spójna z pozostałymi sprawozdaniami.

VII. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony w oparciu o sprawozdanie finansowe i spełnia wymogi art. 48b ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości.

Dane wykazane w rachunku z przepływów pieniężnych są zgodne z bilansem oraz rachunkiem zysków i strat, a poszczególne strumienie pieniężne zostały zakwalifikowane do odpowiednich pozycji sprawozdania.

Zmiana stanu środków pieniężnych – zmniejszenie – wynosi **157 791,25 zł**

Rachunek przepływów pieniężnych w poszczególnych pozycjach został ustalony prawidłowo i wynika z ksiąg rachunkowych.

Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012r. 27

VIII. Sprawozdanie z działalności Spółki za 2012 rok

Zarząd Spółki Quart Development S.A. sporządził sprawozdanie opisowe z działalności Spółki w 2012 roku. Sprawozdanie zawiera wszystkie elementy wynikające z zapisów art. 49 ustawy o rachunkowości oraz kodeksu spółek handlowych. Nie stwierdzono rozbieżności pomiędzy treścią sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, a pozostałymi elementami sprawozdania finansowego za badany okres.

D. USTALENIA KOŃCOWE

Podsumowanie wyników badania zawiera opinia będąca odrębnym dokumentem. Raport niniejszy zawiera 27 kolejno ponumerowanych strony podpisanych przez kluczowego biegłego rewidenta.

Integralną część dokumentacji stanowią :

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2012 r.;
- rachunek zysków i strat za 2012 rok;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres 01.01.2012 – 31.12.2012 r.;
- rachunek przepływów pieniężnych za okres 01.01.2012 r. – 31.12.2012 r.;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego;
- sprawozdanie Zarządu za 2012 rok.

Romualda Nowak nr ewid. 2786



Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

Agencji Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o. we Wrocławiu
podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 457

Członek Zarządu

Irena Płocka-Janiszewska
Nr ew. 3312

Prezes

Romualda Nowak
Nr ew. 2786

Wrocław, dnia 31 maja 2013 r.

Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o.

VI. OŚWIADCZENIA

Oświadczenie Zarządu Quart Development S.A. w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za 2012 rok

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, sprawozdanie finansowe za 2012 rok i dane porównywalne za 2011 rok wraz z opinią i raportem z badania sprawozdania finansowego, sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Spółkę oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy a także, że sprawozdanie zarządu z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Prezes Zarządu
Michał Rataj

Oświadczenie Zarządu Quart Development S.A. w sprawie biegłego uprawnionego do badania rocznych sprawozdań finansowych

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że biegły uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania sprawozdania finansowego za okres 2012 roku, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że spełniał warunek wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Prezes Zarządu
Michał Rataj

VII. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD DOBRYCH PRAKTYK

Następujące zasady dobrych praktyk nie były w 2012 r. w pełni stosowane:

Zasada nr 1 – w części dotyczącej transmisji obrad walnego zgromadzenia przez Internet, rejestracji przebiegu obrad oraz upublicznienia przebiegu obrad.

Z powodu wysokich kosztów Emitent nie zamierza transmitować, rejestrować i publikować na stronie internetowej obrad WZA. W przypadku zainteresowania akcjonariuszy tą formą uczestniczenia w obradach WZA, Zarząd nie wyklucza w przyszłości możliwości pełnego stosowania ww. zasady.

Zasada nr 5 – w części dotyczącej z korzystania z sekcji „relacji inwestorskich” na www.gpwinfostrefa.pl.

Spółka nie korzystała z tego serwisu w 2012 roku, ale zamierza z niego korzystać w przyszłości.

Zasada nr 11 – w 2012 r. nie zorganizowano żadnego publicznie dostępnego spotkania Zarządu Quart Development S.A. z udziałem Autoryzowanego Doradcy. Odstąpienie od przestrzegania tej zasady miało charakter incydentalny.

VIII. WYNAGRODZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY

Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Autoryzowanego Doradcy dla Invest Concept Sp. z o.o. w 2012 r. wyniosło 60.000 zł.

IX. DANE TELEADRESOWE

Quart Development S.A.

ul. Fabryczna 19

53-609 Wrocław

tel.: +48 71 335 73 81

fax: +48 71 335 73 92

www.quart.com.pl

biuro@quart.com.pl

NIP: 894-28-71-207

REGON: 020323147

Sąd Rejonowy we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS:
0000324518

Kapitał zakładowy: 12.830.000 PLN