

**JEDNOSTKOWY  
RAPORT  
ROCZNY ZA 2013 ROK  
QUART DEVELOPMENT S.A.**



**Wrocław, 30 maja 2014 roku**



## SPIS TREŚCI

|              |                                                                   |           |
|--------------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>I.</i>    | <i>LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY QUART DEVELOPMENT S.A.</i>       | <i>3</i>  |
| <i>II.</i>   | <i>WYBRANE DANE FINANSOWE</i>                                     | <i>5</i>  |
| <i>III.</i>  | <i>JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2013 ROK</i>             | <i>6</i>  |
| <i>IV.</i>   | <i>SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI QUART DEVELOPMENT S.A.</i> | <i>26</i> |
| <i>V.</i>    | <i>OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO</i>                                   | <i>39</i> |
| <i>VI.</i>   | <i>OŚWIADCZENIA</i>                                               | <i>71</i> |
| <i>VII.</i>  | <i>OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD DOBRYCH PRAKTYK</i>            | <i>72</i> |
| <i>VIII.</i> | <i>WYNAGRODZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY</i>                       | <i>72</i> |
| <i>IX.</i>   | <i>WYNAGRODZENIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ</i>                    | <i>72</i> |
| <i>X.</i>    | <i>DANE TELEADRESOWE</i>                                          | <i>72</i> |



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

Wrocław, 30 maja 2014 r.

Szanowni Akcjonariusze,

Mamy przyjemność przedstawić Państwu raport roczny jednostkowy spółki Quart Development S.A. za 2013 rok.

W 2013 r. przychody Spółki wyniosły 8.020 tys. zł. w porównaniu do 2012 roku nastąpił wzrost przychodów netto ze sprzedaży produktów i usług o ponad 1.250 tys. zł.

W 2013 roku Spółka zakończyła budowę inwestycji BIELANY II. Jest to budynek wielorodzinny z 46 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2.440 m<sup>2</sup> oraz 31 komórek lokatorskich i 50 miejsc parkingowych w garażu podziemnym oraz infrastrukturą techniczną. Generalnym wykonawcą była firma STRABAG. Do końca roku Spółka sprzedała większość lokali z tej inwestycji. Quart Development S.A. rozpoczął przygotowanie inwestycji Bielany III i w związku z tym wystąpił do gminy Kobierzyce o zmianę zapisów planu zagospodarowania przestrzennego.

W 2013 roku po zakończeniu prac mających na celu uzbrojenie w infrastrukturę techniczną (gaz, woda i energia elektryczna) terenu 29 działek przeznaczonych na sprzedaż pod budownictwo jednorodzinne Spółka sprzedała do końca 2013 roku 27 działek.

W 2013 r. wydzielono kolejnych 10 działek budowlanych, na których ma rozpocząć inwestycję deweloperską w Legnicy polegającą na budowie osiedla domów w zabudowie bliźniaczej a następnie uzyskano decyzję w przedmiocie pozwolenia na budowę 10 domów bliźniaczych dwu lokalowych w Legnicy oraz decyzję w przedmiocie pozwolenia na budowę sieci wodociągowej dla kolejnych 7 ha terenów Budowlanych w Legnicy.

Spółka rozpoczęła przygotowanie kolejnych 52 działek budowlanych do sprzedaży. Opracowano koncepcje podziału i uzbrojenia terenu.

Złożony wniosek o podział nieruchomości na działki budowlane w Obornikach Śląskich uzyskał pozytywną opinię Urzędu Gminy. Spółka przystąpiła do dalszej procedury podziałowej oraz rozpoczęła projektowanie uzbrojenia terenu.

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 2014 roku zamierzamy rozpocząć przygotowania do inwestycji mieszkaniowej Bielany III mające na celu zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i na wprowadzeniu tam zapisów dot. budownictwa jednorodzinnego oraz po uchwaleniu doprowadzić do uzyskania pozwolenia na budowę i wprowadzenia inwestycji BIELANY III do sprzedaży.

Dodatkowo Spółka zamierza skupić się na terenach w Legnicy, a szczególnie inwestycji LEGNICA II – gdzie widzimy znaczny popyt na mieszkania oraz wprowadzić do oferty domów jednorodzinnych szeregowych w Legnicy.

W 2014 roku planujemy kontynuować sprzedaż działek Budowlanych w Legnicy oraz zakończyć uzbrojenie terenu w wszystkie niezbędne instalacje i wykonać we współpracy z klientami drogi na tej inwestycji.



*W związku z wprowadzeniem programu rządowego Mieszkanie dla Młodych Zarząd przewiduje szybkie zakończenie sprzedaży wszystkich mieszkań na inwestycji Bielany II oraz dobra sprzedaż inwestycji Legnica II gdyż jako jeden z nielicznych podmiotów mieści się w pułapach cenowych określonych w tym programie. Wprowadzenie rekomendacji S zdaniem Zarządu nie wpłynie na zmniejszenie popytu na nowe mieszkania gdyż ewentualną negatywne skutki będzie łagodził program MdM.*

*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 okazjnych gruntów pod taką inwestycję.*

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

*W dalszym ciągu Zarząd ma zamiar konturować ograniczanie kosztów działalności OWŚ Sulistrowiczki i pozyskać finansowanie na Utworzenie Ślęzańskiego Centrum Kultury i Turystyki Wellness w Sulistrowicach.*

*W zakresie inwestycji w spółkę SPOMASZ S.A. Zarząd ma zamiar poprawia rentowność spółki Spomasz i przeprowadzić jej restrukturyzację i uzyskać pozwolenia na budowę kompleksu biurowego na terenie SPOMASZ S.A. Dziękujemy za zaufanie, jakim Państwo nas obdarzyliście. Polecamy także naszą stronę internetową [www.quart.com.pl](http://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 2013 roku oraz dane porównawcze za 2012 rok.

| WYBRANE DANE FINANSOWE                        | PLN        |            | EURO      |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|-----------|------------|
|                                               | 2013       | 2012       | 2013      | 2012       |
| Przychody netto ze sprzedaży                  | 8 010 317  | 9 706 292  | 1 902 236 | 2 325 640  |
| Koszty działalności operacyjnej               | 7 194 279  | 9 894 660  | 1 708 449 | 2 370 774  |
| Zysk ze sprzedaży                             | 816 038    | -188 368   | 193 787   | -45 133    |
| Zysk z działalności operacyjnej               | 1 069 747  | -227 002   | 254 036   | -54 390    |
| Zysk (strata) z działalności gospodarczej     | 350 690    | -642 755   | 83 280    | -154 005   |
| Zysk netto                                    | 360 669    | -642 755   | 85 649    | -154 005   |
| Amortyzacja                                   | 73 238     | 80 398     | 17 660    | 19 666     |
| Aktywa trwale                                 | 8 322 914  | 7 503 979  | 2 006 875 | 1 835 521  |
| Aktywa obrotowe                               | 31 845 863 | 33 448 526 | 7 678 883 | 8 181 724  |
| Aktywa razem                                  | 40 168 777 | 40 952 505 | 9 685 758 | 10 017 246 |
| Kapitał własny                                | 28 020 833 | 27 660 163 | 6 756 567 | 6 765 854  |
| Zobowiązanie krótkoterminowe                  | 4 233 307  | 5 143 353  | 1 020 763 | 1 258 097  |
| Zobowiązanie długoterminowe                   | 7 581 561  | 7 820 084  | 1 828 116 | 1 912 843  |
| Razem zobowiązania                            | 12 147 944 | 13 292 341 | 2 929 192 | 3 251 392  |
| Pasywa razem                                  | 40 168 777 | 40 952 505 | 9 539 011 | 9 812 274  |
| Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej   | 1 610 983  | -3 935 716 | 382 565   | -943 003   |
| Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej | -367 041   | -976 085   | -87 162   | -233 871   |
| Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej    | -1 214 989 | 4 754 009  | -288 527  | 1 139 067  |
| Przepływy pieniężne netto                     | 8 010 317  | 9 706 292  | 1 902 236 | 2 325 640  |

| Zastosowane kursy euro:                | 2013   | 2012   |
|----------------------------------------|--------|--------|
| Rachunek zysków i strat oraz cash flow | 4,2110 | 4,1736 |
| Bilans                                 | 4,1472 | 4,0882 |





### **III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2013 ROK**

**Quart Development S.A.**  
ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław  
NIP 144-207-1-207

#### **OŚWIADCZENIE**

W związku z art. 67 ustawy o rachunkowości oraz ustaleniami podpisanej umowy o badanie sprawozdania finansowego:

#### **Quart Development S.A. we Wrocławiu**

dotyczące badania sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2013r. oświadczamy, co następuje :

- uznajemy naszą odpowiedzialność za prawidłowość, kompletność i rzetelność sprawozdania finansowego przedstawionego do badania,
- stwierdzamy, że według naszej wiedzy i najlepszej wiary, sprawozdanie finansowe o którym zostanie wydana opinia jest wolne od istotnych błędów i przeoczeń,
- potwierdzamy kompletność udostępnionych do badania ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego,
- oświadczamy, że przestrzegaliśmy według naszej wiedzy i najlepszej wiary przepisów prawa i dotrzymywaliśmy warunków zawartych umów, istotnych z punktu widzenia prowadzonej działalności gospodarczej oraz jej kontynuacji,
- potwierdzamy kompletność ujęcia w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym zdarzeń, które mogą rzutować na przyszłą sytuację majątkową i finansową naszej jednostki, w szczególności zastawów, poręczeń i zobowiązań warunkowych,
- stwierdzamy kompletność identyfikacji i prawidłowość wyceny zapasów nadmiernych i nie wykazujących ruchu,
- oświadczamy, że jesteśmy w posiadaniu tytułów prawnych do wszystkich aktywów,
- stwierdzamy kompletność udostępnionych do badania umów dotyczących kredytów i pożyczek,
- stwierdzamy kompletność udostępnionych do badania spraw przygotowanych do postępowania sądowego oraz znajdujących się w toku tego postępowania,
- potwierdzamy kompletność ujawnionych do badania zdarzeń po dacie sprawozdania finansowego, mogących mieć wpływ na trafność formułowanej opinii i ustaleń raportu z badania finansowego.

Wrocław, 23 maja 2014r.

Podpis Zarządu  
Przew. Zarządu  
*Michał Rataj*



**Additional Information:**

[illegible]

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



QUART DEVELOPMENT S.A.  
UL. FABRYCZNA 19  
53-609 WROCŁAW  
NIP: 8942871207

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT NA DZIEŃ  
31-12-2013 R.**

|                                                                                        | 31.12.2012<br>bilansowy rok obrotowy | 31.12.2013<br>bilansowy rok obrotowy |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:                                 | 9 705 292,04                         | 8 010 317,27                         |
| od jednostek powiązanych                                                               |                                      |                                      |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług                                         | 4 791 221,34                         | 5 045 470,00                         |
| Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna) | 3 902 142,61                         | 685 089,43                           |
| Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki                              |                                      |                                      |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                                      | 1 012 928,09                         | 979 748,94                           |
| Koszty działalności operacyjnej                                                        | 9 894 660,37                         | 7 194 279,18                         |
| Amortyzacja                                                                            | 80 397,02                            | 73 237,85                            |
| Zużycie materiałów i energii                                                           | 421 568,19                           | 384 198,51                           |
| Usługi obce                                                                            | 7 486 668,30                         | 4 730 642,14                         |
| Podatki i opłaty, w tym:                                                               | 298 635,02                           | 281 714,00                           |
| podatek akcyzowy                                                                       |                                      |                                      |
| Wynagrodzenia                                                                          | 654 186,81                           | 771 922,10                           |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia                                             | 131 789,53                           | 119 135,93                           |
| Pozostałe koszty rodzajowe                                                             | 228 646,57                           | 45 655,10                            |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów                                               | 420 087,93                           | 787 874,65                           |
| Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)                                                       | -188 368,33                          | 815 038,09                           |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                         | 67 248,43                            | 890 445,61                           |
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych                                         | 0,00                                 | 28 000,00                            |
| Dotacje                                                                                |                                      |                                      |
| Inne przychody operacyjne                                                              | 67 248,43                            | 862 445,61                           |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                            | 105 881,76                           | 636 736,54                           |
| Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych                                       |                                      |                                      |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                                           |                                      |                                      |
| Inne koszty operacyjne                                                                 | 105 881,76                           | 636 736,54                           |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)                                       | -227 001,66                          | 1 069 746,76                         |
| Przychody finansowe                                                                    | 103 606,49                           | 100 324,80                           |
| Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:                                                  |                                      |                                      |
| od jednostek powiązanych                                                               |                                      |                                      |
| Odszki, w tym:                                                                         | 87 620,31                            | 88 170,20                            |
| od jednostek powiązanych                                                               | 52 911,39                            | 38 903,77                            |
| Zysk ze zbycia inwestycji                                                              | 15 986,18                            | 8 481,60                             |
| Aktualizacja wartości inwestycji                                                       |                                      |                                      |
| Inne                                                                                   | 0,00                                 | 27 673,00                            |
| Koszty finansowe                                                                       | 819 389,73                           | 819 381,17                           |
| Odszki, w tym:                                                                         | 514 806,45                           | 793 216,38                           |
| od jednostek powiązanych                                                               | 35 140,12                            | 119 503,10                           |
| Strata ze zbycia inwestycji                                                            |                                      |                                      |
| Aktualizacja wartości inwestycji                                                       |                                      |                                      |
| Inne                                                                                   | 4 663,26                             | 26 164,61                            |
| Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)                                      | -642 754,90                          | 360 690,39                           |
| Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)                                              | 0,00                                 | 0,00                                 |
| Zyski nadzwyczajne                                                                     |                                      |                                      |
| Straty nadzwyczajne                                                                    |                                      |                                      |
| Zysk (strata) brutto (I+J-K)                                                           | -642 754,90                          | 360 690,39                           |
| Podatek dochodowy                                                                      | 0,00                                 | -9 979,00                            |
| Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)                          | 0,00                                 | 0,00                                 |
| Zysk (strata) netto (K-L-M)                                                            | -642 754,90                          | 360 690,39                           |

Prezes Zarządu

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Wrocław, 22.01.2014  
Miejscowość, data

Ewa Olszewska  
Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych

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





QUART DEVELOPMENT S.A.

Przepływy Finansowe

|                                                                                                              | 31.12.2012           | 31.12.2011           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>                                                 |                      |                      |
| 1. Zysk (strata) netto                                                                                       | -542 754,50          | 360 609,39           |
| II. Koryrekty ramowe                                                                                         | -3 292 940,63        | 1 250 313,47         |
| 1. Amortyzacja                                                                                               | 80 107,92            | 73 237,85            |
| 2. Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych                                                                   | 0,00                 | 0,00                 |
| 3. Dobra i udziały w spółkach zależnych                                                                      | -427 076,14          | 777 986,98           |
| 4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                                                                | 0,00                 | -28 000,00           |
| 5. Zmiana stanu rezerw                                                                                       | 0,00                 | 11 487,00            |
| 6. Zmiana stanu zapasów                                                                                      | -3 540 377,13        | 227 474,22           |
| 7. Zmiana stanu należności                                                                                   | 398 131,06           | 812 405,60           |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów                                | -652 461,50          | -719 308,02          |
| 9. Zmiana stanu należności długoterminowych                                                                  | 0,00                 | -7 315,10            |
| 10. Zmiana stanu należności długoterminowych                                                                 | -19 719,41           | 148 129,49           |
| 11. Inne korekty                                                                                             | 16 984,34            | -45 784,51           |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>                                      | <b>-3 836 715,53</b> | <b>1 610 962,86</b>  |
| <b>B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>                                               |                      |                      |
| I. Wpływy                                                                                                    | 69 015,43            | 633 646,67           |
| 1. Zysk wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                                 | 0,00                 | 28 600,00            |
| 2. Zysk inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne                                      | 0,00                 | 0,00                 |
| 3. Z tytułu sprzedaży, w tym:                                                                                | 69 015,43            | 572 765,48           |
| a) w jednostkach powiązanych                                                                                 | 0,00                 | 0,00                 |
| b) w jednostkach zależnych                                                                                   | 69 015,43            | 572 765,48           |
| - z tytułu aktywów finansowych                                                                               | 15 986,18            | 0,00                 |
| - dywidendy i udziały w zyskach                                                                              | 0,00                 | 0,00                 |
| - wypłaty odsetek pożyczek długoterminowych                                                                  | 19 800,00            | 550 000,00           |
| - udziały                                                                                                    | 30 229,24            | 14 621,18            |
| - inne wpływy z aktywów finansowych                                                                          | 0,00                 | 11 144,30            |
| 4. Inne wpływy inwestycyjne                                                                                  | 0,00                 | 27 881,19            |
| II. Wydatki                                                                                                  | 1 045 106,00         | 998 687,33           |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                              | 164 500,00           | 38 655,56            |
| 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne                                           | 0,00                 | 0,00                 |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym:                                                                               | 880 600,00           | 940 011,71           |
| - nabycie aktywów finansowych                                                                                | 600,00               | 539 700,00           |
| - udziały w jednostkach zależnych                                                                            | 880 000,00           | 380 311,71           |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne                                                                                 | 0,00                 | 10 000,00            |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>                                    | <b>-976 090,57</b>   | <b>-365 040,66</b>   |
| <b>C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>                                                  |                      |                      |
| I. Wpływy                                                                                                    | 5 936 197,64         | 4 500 000,00         |
| 1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Kredyty i pożyczki                                                                                        | 5 936 197,64         | 4 500 000,00         |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych                                                                    | 0,00                 | 0,00                 |
| 4. Inne wpływy finansowe                                                                                     | 0,00                 | 0,00                 |
| II. Wydatki                                                                                                  | 1 182 188,78         | 5 714 988,81         |
| 1. Nabycie udziałów (akcji) własnych                                                                         | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli                                                             | 0,00                 | 0,00                 |
| 3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wypłaty z tytułu pożyczek                                         | 0,00                 | 0,00                 |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek                                                                                | 690 964,95           | 5 003 259,44         |
| 5. Wypisy dłużnych papierów wartościowych                                                                    | 0,00                 | 0,00                 |
| 6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych                                                                    | 0,00                 | 0,00                 |
| 7. Przekazanie zobowiązań z tytułu innych kredytów finansowych                                               | 0,00                 | 27 141,71            |
| 8. Opłaty                                                                                                    | 461 433,79           | 684 587,65           |
| 9. Inne wydatki finansowe                                                                                    | 209 791,13           | 0,00                 |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>                                       | <b>4 754 008,86</b>  | <b>-1 214 988,81</b> |
| <b>IV. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A+III+(-B)+(-C+III))</b>                                             | <b>-157 791,25</b>   | <b>28 943,39</b>     |
| <b>E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM:</b>                                                 |                      |                      |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych                                                 | 0,00                 | 0,00                 |
| F. Wyniki przepływu na parzystości bilansu                                                                   | 312 454,08           | 154 662,84           |
| G. Wyniki przepływu na koniec okresu (F+(-D), w tym:                                                         | 154 662,84           | 154 662,84           |
| - o ograniczoną odpowiedzialność                                                                             | 0,00                 | 0,00                 |
| - inne korekty                                                                                               | 0,00                 | 0,00                 |

Prezes Zarządu

Przez Zarząd

Michał Rataj

Coloni Zarząd

Miejscowość, data



Ewa Olszewska

CECHOWA

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

**QUART DEVELOPMENT S.A.**  
**Zestawienie zmian w kapitale własnym**  
(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

|                                                                   | 01-01-2013 – 31-12-2013 | 01-01-2012-31-12-2012 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>I. Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>                  | <b>27 660 163,23</b>    | <b>28 318 272,13</b>  |
| - korekty błędów                                                  |                         |                       |
| <b>Ia. Kapitał własny na początek okresu po korektach (BO)</b>    | <b>27 660 163,23</b>    | <b>28 318 272,13</b>  |
| <b>1. Kapitał podstawowy na początek okresu</b>                   | <b>12 830 000,00</b>    | <b>11 330 000,00</b>  |
| 1.1. Zmiany kapitału podstawowego                                 | 0,00                    | 1 500 000,00          |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                         | 0,00                    | 1 500 000,00          |
| - emisji akcji                                                    | 0,00                    | 1 500 000,00          |
| - [..]                                                            |                         |                       |
| b) zmniejszenie (z tytułu)                                        | 0,00                    | 0,00                  |
| - umorzenia akcji                                                 |                         |                       |
| - [..]                                                            |                         |                       |
| <b>1.2. Kapitał podstawowy na koniec okresu</b>                   | <b>12 830 000,00</b>    | <b>12 830 000,00</b>  |
| <b>2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu</b> | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>           |
| 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                  |
| - [..]                                                            |                         |                       |
| <b>2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu</b> | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>           |
| <b>3. Akcje własne na początek okresu</b>                         | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>           |
| a) zwiększenie                                                    |                         |                       |
| b) zmniejszenie                                                   |                         |                       |
| <b>3.1. Akcje własne na koniec okresu</b>                         | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>           |
| <b>4. Kapitał zapasowy na początek okresu</b>                     | <b>15 472 918,13</b>    | <b>13 885 532,98</b>  |
| 4.1. Zmiany kapitału zapasowego                                   | 0,00                    | 1 587 385,15          |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                         | 0,00                    | 1 602 739,15          |
| - emisji akcji powyżej wartości nominalnej                        | 0,00                    | 0,00                  |
| - z podziału zysku (ustawowo)                                     |                         |                       |
| - z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)    | 0,00                    | 1 602 739,15          |
| - [..]                                                            |                         |                       |
| b) zmniejszenie (z tytułu)                                        | 0,00                    | 15 354,00             |
| - pokrycia straty                                                 |                         |                       |
| - [..]                                                            |                         |                       |
| <b>4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>                     | <b>15 472 918,13</b>    | <b>15 472 918,13</b>  |
| <b>5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>        | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>           |
| 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                                         |                         |                       |
| - [..]                                                            |                         |                       |
| <b>5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>        | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>           |

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

(wszystkie dane liczbowe przedstawiano w złotych)

|                                                                | 01-01-2013 – 31-12-2013 | 01-01-2012-31-12-2012 |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| I. Kapitał własny na początek okresu (BO)                      | 27 660 163,23           | 28 318 272,13         |
| - korekty błędów                                               |                         |                       |
| Ia. Kapitał własny na początek okresu po korektach (BO)        | 27 660 163,23           | 28 318 272,13         |
| 1. Kapitał podstawowy na początek okresu                       | 12 830 000,00           | 11 330 000,00         |
| 1.1. Zmiany kapitału podstawowego                              | 0,00                    | 1 500 000,00          |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                      | 0,00                    | 1 500 000,00          |
| - emisji akcji                                                 | 0,00                    | 1 500 000,00          |
| - [..]                                                         |                         |                       |
| b) zmniejszenie (z tytułu)                                     | 0,00                    | 0,00                  |
| - umorzenia akcji                                              |                         |                       |
| - [..]                                                         |                         |                       |
| 1.2. Kapitał podstawowy na koniec okresu                       | 12 830 000,00           | 12 830 000,00         |
| 2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu     | 0,00                    | 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                    | 0,00                  |
| a) zwiększenie                                                 |                         |                       |
| b) zmniejszenie                                                |                         |                       |
| 3.1. Akcje własne na koniec okresu                             | 0,00                    | 0,00                  |
| 4. Kapitał zapasowy na początek okresu                         | 15 472 918,13           | 13 885 532,98         |
| 4.1. Zmiany kapitału zapasowego                                | 0,00                    | 1 587 385,15          |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                      | 0,00                    | 1 602 739,15          |
| - emisji akcji powyżej wartości nominalnej                     | 0,00                    | 0,00                  |
| - z podziału zysku (ustawowo)                                  |                         |                       |
| - z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość) | 0,00                    | 1 602 739,15          |
| - [..]                                                         |                         |                       |
| b) zmniejszenie (z tytułu)                                     | 0,00                    | 15 354,00             |
| - pokrycia straty                                              |                         |                       |
| - [..]                                                         |                         |                       |
| 4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu                         | 15 472 918,13           | 15 472 918,13         |
| 5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu            | 0,00                    | 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                  |







Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013

Quart Development S.A.

INFORMACJA DODATKOWA

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 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;
- rozbórka 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 2013 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.

Poszczegółne składniki aktywów i pasywów wycenienia się stosując rzeczywiście poniesione na ich nabycie koszty, z

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.1







Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013

Quart Development S.A.

INFORMACJA DODATKOWA

zachowaniem zasady ostrożności wyceny.

**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 :
  - \* portal sprawozdawczy – okres rozliczenia 60 miesięcy
- 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 :**

- udziały i akcje w innych jednostkach oraz obligacje – według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub według wartości godziwej, albo według skorygowanej ceny nabycia - jeżeli dla danego składnika aktywów został określony termin wymagalności; udziały w jednostkach podporządkowanych zaliczone do aktywów trwałych mogą być także wyceniane metodą praw własności, pod warunkiem, że będzie ona stosowana jednolicie wobec wszystkich jednostek podporządkowanych

- pożyczki długoterminowe – wyceniane są na bieżąco w wartości nominalnej z dnia, w którym powstały z uwzględnieniem spłat, natomiast na dzień bilansowy wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty tzn. pomniejszoną o ewentualne odpisy aktualizujące, mogą być także wyceniane według skorygowanej ceny nabycia.

**c) Inwestycje krótkoterminowe.**

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.2





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013

Quart Development S.A.

#### INFORMACJA DODATKOWA

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.

##### 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 zobowiązania, 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 przyszłe (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.

Rozliczenie międzyokresowe przychodów – nie wystąpiło w prezentowanym okresie.

##### k) Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Na dzień 31-12-2013 roku zostały utworzone aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy z tytułu

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.<sup>3</sup>





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013

**Quart Development S.A.**

**INFORMACJA DODATKOWA**

podatku odroczonego.

**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. 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.

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.<sup>4</sup>







Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013

Quart Development S.A.

INFORMACJA DODATKOWA

**POZOSTALE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

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

a) Tabela wartości niematerialnych i prawnych.

| Opis                                        | Wartość brutto     |                  |                 |              |                    | Umorzenie          |             |                 |              |                    | Wartość netto      |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|------------------|-----------------|--------------|--------------------|--------------------|-------------|-----------------|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                             | stan na 01-01-2013 | zwiększenia      | przebieg. (+/-) | zmniejszenia | stan na 31-12-2013 | stan na 01-01-2013 | zwiększenia | przebieg. (+/-) | zmniejszenia | stan na 31-12-2013 | stan na 01-01-2013 | stan na 31-12-2013 |
| 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           | 412810,00        | 0,00            | 0,00         | 447797,82          | 34987,82           | 0,00        | 0,00            | 0,00         | 34987,82           | 0,00               | 412810,00          |
| 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               |
| <b>Łącznie</b>                              | <b>34987,82</b>    | <b>412810,00</b> | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>  | <b>447797,82</b>   | <b>34987,82</b>    | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>  | <b>34987,82</b>    | <b>0,00</b>        | <b>412810,00</b>   |

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.5





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013

Quart Development S.A.

INFORMACJA DODATKOWA

b) Tabela środków trwałych.

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 |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| <b>Wartość brutto</b>                    |                                                     |                                                       |                                 |                   |                    |                         |                                     |
| stan na 01-01-2013                       | 2136777,64                                          | 492441,94                                             | 61896,96                        | 433236,68         | 142864,11          | 505310,00               | 0,00                                |
| Zwiększenia:                             | 19355,56                                            | 0,00                                                  | 3800,00                         | 0,00              | 0,00               | 5500,00                 | 0,00                                |
| - nabycie                                | 0,00                                                | 0,00                                                  | 3800,00                         | 0,00              | 0,00               | 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                                   | 19355,56                                            | 0,00                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 5500,00                 | 0,00                                |
| Zmniejszenia:                            | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 62301,44          | 0,00               | 412810,00               | 0,00                                |
| - sprzedaż                               | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 62301,44          | 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               | 412810,00               | 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 31-12-2013                       | 2156133,20                                          | 492441,94                                             | 65696,96                        | 370935,24         | 142864,11          | 99000,00                | 0,00                                |
| <b>Umożnienie</b>                        |                                                     |                                                       |                                 |                   |                    |                         |                                     |
| stan na 01-01-2013                       | 0,00                                                | 121489,38                                             | 51821,29                        | 357674,22         | 128907,56          | 0,00                    | 0,00                                |
| Zwiększenia:                             | 0,00                                                | 18526,92                                              | 2130,56                         | 47723,76          | 4856,61            | 0,00                    | 0,00                                |
| - aktual. wyceny                         | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    | 0,00                                |
| - amortyzacja                            | 0,00                                                | 18526,92                                              | 2130,56                         | 47723,76          | 4856,61            | 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                            | 62301,44          | 0,00               | 0,00                    | 0,00                                |
| - sprzedaż                               | 0,00                                                | 0,00                                                  | 0,00                            | 62301,44          | 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 31-12-2013                       | 0,00                                                | 140016,30                                             | 53951,85                        | 343096,54         | 133764,17          | 0,00                    | 0,00                                |
| <b>Wartość netto</b>                     |                                                     |                                                       |                                 |                   |                    |                         |                                     |
| stan na 01-01-2013                       | 2136777,64                                          | 370952,56                                             | 10075,67                        | 75562,46          | 13956,55           | 505310,00               | 0,00                                |
| stan na 31-12-2013                       | 2156133,20                                          | 352425,64                                             | 11745,11                        | 27834,70          | 9099,94            | 99000,00                | 0,00                                |

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.6

*[Signature]*



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013

Quart Development S.A.

INFORMACJA DODATKOWA

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

W jednostkach powiązanych :

- W okresie sprawozdawczym Spółka udzieliła pożyczek długoterminowych : w kwocie 380 331,77 zł

\*QARTUS SP. Z O.O. Na dzień 31-12-2013 roku łącznie z 740 331,77 zł

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

- Spółka w okresie sprawozdawczym nabyła udziały i akcje :

- Spółka nabyła akcje SPOMASZ S.A o wartości 550 000 zł

SPOMASZ S.A na dzień 31 grudnia spółka posiada akcje o łącznej wartości : 3 855 900 zł

oraz na dzień 31 grudnia 2013 posiada udziały o wartości 20 000 zł w QUATRUS SP. Z O.O

**- Spółka na dzień 31-12-2013 posiada akcje w pozostałych jednostkach o wartości 84 700 zł.**

**IV. Zapasy.**

Na wartość zapasów wykazanych w sprawozdaniu finansowym składają się :

- Towary – zakup gruntów 18 191 431,25 zł
- Produkcja w toku – nakłady poniesione na rozpoczętych zadaniach – 3 319 953,38 zł
- Produkty gotowe ( mieszkania) – 6 469 686,33 zł
- Materiały ( kruszywa ) - 65 388,72 zł
- Zaliczki na usługi – 2 707,29 zł

**V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.**

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynoszą 21 466 zł

Na długoterminowe rozliczenia międzyokresowe składają się :

- Koszty – opłata patentowa 10 lat – 3 132 zł
- Koszty sprzedaży Legnica 24 540 zł
- Koszty finansowania zapasów towarów 111 913,05 zł
- Koszty finansowania -dot. inwestycji Bielany – 341 918,93 zł

**VI. Należności krótkoterminowe.**

**Należności od jednostek powiązanych według terminu płatności:**

Należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy 3 046 080,34 zł

Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek :

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.7



## Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013

Quart Development S.A.

## INFORMACJA DODATKOWA

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Prenumeraty      | 3 515,43         |
| Pozostałe koszty | 22 582,80        |
|                  | <hr/> 252 352,39 |

IX. Kapitał podstawowy.

|                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
|                                  | <b>31 grudzień 2013</b> |
|                                  | <b>zł</b>               |
| Stan na początek roku obrotowego | 12 830 000,00           |
| Zwiększenia z tyt. emisji akcji  | 0,00                    |
| Zmniejszenia                     |                         |
| Stan na koniec roku obrotowego   | <hr/> 12 830 000,00     |

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 1500 000 akcje imienne serii D.

X. Wynik finansowy.

Zysk netto za okres obrotowy 01 styczeń 2013 do 31 grudnia 2013 wynosi 360 669,39 zł. Propozycja co do podziału zysku to pokrycie strat z poprzednich lat działalności gospodarczej.

XI. Zobowiązania długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty.A) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych według terminu wymagalności :

|                                                           |                              |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------|
|                                                           | <b>31 grudzień 2013</b>      |
|                                                           | <b>zł</b>                    |
| Z tytułu dostaw i usług                                   |                              |
| Z tytułu pożyczek otrzymanych okres spłaty od 1 do 3 lat  | 1 991 153,43 zł              |
| <b>Łącznie zobowiązania wobec jednostek powiązanych :</b> | <hr/> <b>1 991 153,43 zł</b> |

B) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek :

|                                            |                         |
|--------------------------------------------|-------------------------|
|                                            | <b>31 grudzień 2013</b> |
|                                            | <b>zł</b>               |
| Z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek | 5 557 561,11            |
| Z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek | 5 557 561,11            |
| w tym :                                    |                         |
| okres spłaty od 1-3 lat                    | 3 695 070               |
| okres spłaty od 3-5 lat                    | 614 400                 |

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.9







Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013

Quart Development S.A.

INFORMACJA DODATKOWA

|                                                                                    | 31 grudzień 2013<br>zł |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Należności z tytułu dostaw i usług razem ( netto )</b>                          | <b>197 324,62</b>      |
| do 12 miesięcy                                                                     | 197 324,62             |
| Odpisy aktualizujące wartość należności                                            | 0,00                   |
| <b>Należności z tytułu podatków dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych</b> | <b>65 266,47</b>       |
| Nadpłata podatku dochodowego od osób prawnych                                      | 0,00                   |
| VAT należny z niepotwierdzonych faktur korygujących                                | 934,96                 |
| VAT naliczony do odliczenia w następnych okresach                                  | 55050,00               |
| Pozostałe podatki                                                                  | 9281,51                |
| <b>Pozostałe należności :</b>                                                      | <b>0,00</b>            |
| Nierozliczone zaliczki pobrane przez pracownika na wydatki służbowe                | 0,00                   |
| <b>Łączne należności :</b>                                                         | <b>262 591,09</b>      |

**IV. Krótkoterminowe aktywa finansowe.**

W jednostkach powiązanych – w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

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

|                                       | Udziały<br>lub akcje | Inne<br>papiery<br>wartościowe | Udzielone<br>pożyczki | Środki<br>pieniężne<br>w kasie i na<br>rachunkach | Razem             |
|---------------------------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|-------------------|
|                                       | zł                   | zł                             | zł                    | zł                                                | zł                |
| Stan na początek okresu               | 0,00                 | 23 703,30                      | 27 881,19             | 154 662,84                                        | 206 247,33        |
| Zwiększenia                           | 0,00                 | 0,00                           | 0,00                  | 382 048,67                                        | 382 048,67        |
| Zmniejszenia                          | 0,00                 | 11 144,30                      | 27 881,19             | 353 095,28                                        | 392 120,77        |
| Stan na koniec okresu                 | 0,00                 | 12 559,00                      | 0,00                  | 183 616,23                                        | 196 175,23        |
| <b>Wartość netto na koniec okresu</b> | <b>0,00</b>          | <b>12 559,00</b>               | <b>0,00</b>           | <b>183 616,23</b>                                 | <b>196 175,23</b> |

**VIII. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.**

|                                                                        | 31 grudnia 2013<br>zł |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, pozostała wartość , w tym : |                       |
| Polisy ubezpieczeniowe                                                 | 13 654,16             |
| Rozli. Kosztów dofin. UE                                               | 212 600,00            |

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.8





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013

**Quart Development S.A.**

**INFORMACJA DODATKOWA**

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| okres spłaty powyżej 5 lat | 1 248 091,11 |
|----------------------------|--------------|

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| <u>Inne zobowiązania finansowe (leasing)</u> | <u>32 846,37</u> |
|----------------------------------------------|------------------|

|                                                           |                     |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Łącznie zobowiązania wobec pozostałych jednostek :</b> | <b>5 590 407,48</b> |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|

**XII. Zobowiązania krótkoterminowe :**

**A) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych według terminu wymagalności :**  
**31 grudzień 2013**  
**zł**

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Z tytułu dostaw i usług                                   | <u>42 393,72</u> |
| <b>Łącznie zobowiązania wobec jednostek powiązanych :</b> | <b>42 393,72</b> |

**B) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek :**

**Z tytułu dostaw i usług**

**31 grudzień 2013**  
**zł**

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| od 1 miesiąca do 3 miesięcy       | 161 072,20  |
| powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy  | 0,00        |
| powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy | 0,00        |
| powyżej 12 miesięcy               | <u>0,00</u> |

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b> | <b>161 072,20</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Kredyty bankowe i pożyczki          | 2 242 806,14 |
| Inne zobowiązania finansowe         | 39 215,92    |
| Zaliczki otrzymane na poczet dostaw | 1 671 692,55 |
| Zobowiązania inne                   | <u>0,00</u>  |

**Zobowiązania z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych :**

**31 grudzień 2013**  
**zł**

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Podatek dochodowy od osób prawnych | 0,00             |
| Podatek VAT                        | 2 363,85         |
| Podatek od płac PIT 4              | 16 614,00        |
| Składki ZUS 51,52,53               | <u>28 752,00</u> |

|                                                                  |                  |
|------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Łączne zobow. Z tyt. podatków, cel i ubezp. Społecznych :</b> | <b>47 729,85</b> |
| <b>Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń.</b>                        | <b>28 396,22</b> |

|                                                                         |                         |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Łącznie zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek</b> | <b>4 190 912,88 zł.</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.10





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013

Quart Development S.A.

INFORMACJA DODATKOWA

**XIII. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki.**

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.

**XIV. Rozliczenia międzyokresowe.**

Stan na 31 grudzień 2013 - 0,00 zł.

**XV. Zobowiązania warunkowe.**

Nie wystąpiły.

2.

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

|                              | 31 grudzień 2013<br>zł |
|------------------------------|------------------------|
| Sprzedaż krajowa :           |                        |
| Sprzedaż wyrobów             | 5 273 464,83           |
| Usługi najmu                 | 248 880,08             |
| Sprzedaż towarów             | 979 748,94             |
| Sprzedaż materiałów          | 0,00                   |
| Sprzedaż wewnątrzwspólnotowa | 0,00                   |
| Pozostała sprzedaż           | 523 134,99             |
| <b>Sprzedaż łączna</b>       | <b>7 025 228,84</b>    |

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.11





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013

Quart Development S.A.

INFORMACJA DODATKOWA

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

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>ZYSK BRUTTO</b>                                            | <b>350690,39</b> |
| (+)Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu:        |                  |
| AMORTYZACJA leasingu                                          | 47723,76         |
| POZOSTAŁE KOSZTY RODZAJOWE                                    | 3260,15          |
| ODSETKI NKUP                                                  | 171004,92        |
|                                                               | 0,00             |
| POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE NKUP                              | 54519,15         |
| umowy zlecenie wypłacone w styczniu 2014                      | 1201,85          |
| nie zapłacone w terminie składki ZUS                          | 0,00             |
|                                                               |                  |
| <b>Razem:</b>                                                 | <b>277709,83</b> |
| Koszty dot. rat leasingu stanowiące KUP                       | 32861,31         |
| Razem pomniejszenie KUP                                       | 244848,52        |
| (-)Przychody nie będące przychodami podatkowymi:              |                  |
| Odsetki NKUP – od pożyczek udzielonych                        | 38903,77         |
| <b>Razem:</b>                                                 | <b>38903,77</b>  |
| <b>ZYSK</b>                                                   | <b>556635,14</b> |
| Odliczenia od dochodu:                                        |                  |
| Ulga inwestycyjna                                             |                  |
| Darowizny                                                     |                  |
| Strata z lat ubiegłych                                        | 658296,11        |
| Inne                                                          |                  |
| <b>Razem:</b>                                                 | <b>658296,11</b> |
| <b>Podstawa opodatkowania (po zaokrągleniu)</b>               | <b>0,00</b>      |
| <b>Podatek dochodowy bieżący</b>                              | <b>0,00</b>      |
| <b>Podatek dochodowy odroczony</b>                            |                  |
| 9979,00                                                       |                  |
| <b>Podatek dochodowy wykazywany w rachunku zysków i strat</b> | <b>-9979,00</b>  |
| <b>Zysk netto</b>                                             | <b>360669,39</b> |

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.12



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013

Quart Development S.A.

INFORMACJA DODATKOWA

**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 2013 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 2013 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 :**

|                                                                      |             |               |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| zobowiązania z tytułu dostaw i usług ( najem pomieszczeń biurowych ) | w roku 2013 | 83 306,94 zł  |
| należności z tytułu dostaw i usług ( indeksacja )                    | w roku 2013 | 272 661,29 zł |

- W jednostkach powiązanych :

- W okresie sprawozdawczym Spółka wykazała stan pożyczek długoterminowych :

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.13





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013

Quart Development S.A.

INFORMACJA DODATKOWA

\*QARTUS SP. Z O.O. Na dzień 31-12-2013 roku 740 331,77 zł oraz odsetki naliczone na dzień bilansowy 51 950,52 zł

- Spółka w okresie sprawozdawczym nabyła udziały i akcje : SPOMASZ S.A akcje o wartości 550 000,00 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 : 88,9 %

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

XVI) Planowane na kolejny rok nakłady na nabycie środków trwałych oraz środków trwałych w budowie .

Na dzień sporządzania informacji dodatkowej nie są znane planowane nakłady na nabycie środków trwałych lub środków trwałych w budowie.

XVII) Nie stwierdzono innych istotnych informacji .

Prezes zarządu :

Prezes Zarządu

.....  
Piotr P. P.

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

Członek zarządu :

.....

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie  
ksiąg rachunkowych

.....  
Iwona Olszewska



.....  
GŁÓWNA KSIĘGOWA

Wrocław, 13-05-2014

.....  
Miejscowość i data sporządzenia

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.14



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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI ZA ROK 2012.

(za okres od 01.01.2013r. do 31.12.2014r.)

---

2014-03-20





## 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

Opis podstawowych ryzyk



## 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 niemieskalnych,-----
- 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,-----





- 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,-----



- 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 2013.

W roku 2013 Spółka zakończyła budowę inwestycji BIELANY II -jest to budynek wielorodzinny z 46 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2.440 m<sup>2</sup> oraz 31 komórek lokatorskich i 50 miejsc parkingowych w garażu podziemnym oraz infrastrukturą techniczną. Generalnym wykonawcą była firma STRABAG. Do końca roku Spółka sprzedała większość lokali z tej inwestycji.

Quart Development S.A. rozpoczął przygotowanie inwestycji Bielany III i w związku z tym wystąpił do gminy Kobierzyce o zmianę zapisów planu zagospodarowania przestrzennego.

W 2013 roku po zakończeniu prac mających na celu uzbrojenie w infrastrukturę techniczną ( gaz, woda i energia elektryczna ) terenu 29 działek przeznaczonych na sprzedaż pod budownictwo jednorodzinne Spółka sprzedała do końca 2013 roku 27 działek

W 2013 wydzielono kolejnych 10 działek Budowlanych, na których ma rozpocząć inwestycję deweloperską w Legnicy polegającą na budowie osiedla domów w zabudowie bliźniaczej a następnie uzyskano decyzję w przedmiocie pozwolenia na budowę 10 domów bliźniaczych dwu lokalowych w Legnicy oraz decyzję w przedmiocie pozwolenia na budowę sieci wodociągowej dla kolejnych 7 ha terenów Budowlanych w Legnicy.

Spółka rozpoczęła przygotowanie kolejnych 52 działek Budowlanych do sprzedaży. Opracowano koncepcje podziału i uzbrojenia terenu.



Złożony wniosek o podział nieruchomości na działki budowlane w Obornikach Śląskich uzyskał pozytywną opinię Urzędu Gminy. Spółka przystąpiła do dalszej procedury podziałowej oraz rozpoczęła projektowanie uzbrojenia terenu.

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.

### III. Kapitały Spółki

Na dzień 31.12.2013 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

### Sytuacja majątkowa spółki

#### Majątek Spółki :

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Aktywa trwałe       | 8 322 913,63         |
| Aktywa obrotowe     | 31 845 862,91        |
| <b>Aktywa razem</b> | <b>40 168 776,54</b> |

#### Wyniki Finansowe Spółki

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi | 8 010 317,27      |
| Koszty działalności operacyjnej          | 7 194 279,18      |
| Pozostałe koszty operacyjne              | 636 736,94        |
| Koszty finansowe                         | 819 381,17        |
| Zysk / Strata z działalności operacyjnej | 1 069 746,76      |
| Zysk / Strata brutto                     | 350 690,39        |
| Podatek dochodowy                        | - 9 979           |
| <b>Zysk / Strata netto</b>               | <b>360 669,39</b> |





## V. Władze spółki

Na dzień 31.12.2013 r. Zarządu Quart Development S.A. jest jednoosobowy:

Michał Rataj – Prezes Zarządu.

Na dzień 31.12.2013 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 31.12.2013 roku 8 osób w ramach umowy o pracę.

## VII Przewidywane kierunki rozwoju spółki

Spółka w przyszłości zamierza kontynuować działalność developerską.

W 2014 roku zamierzamy rozpocząć przygotowania do inwestycji mieszkaniowej Bielany III mające na celu zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i na wprowadzeniu tam zapisów dot. budownictwa jednorodzinnego oraz po uchwaleniu doprowadzić do uzyskania pozwolenia na budowę i wprowadzenia inwestycji BIELANY III do sprzedaży.

Dodatkowo Spółka zamierza skupić się na terenach w Legnicy a szczególnie inwestycji LEGNICA II – gdzie widzimy znaczny popyt na mieszkania oraz wprowadzić do oferty domów jednorodzinnych szeregowych w Legnicy .

W 2014 roku planujemy kontynuować sprzedaż działek Budowlanych w Legnicy oraz zakończyć uzbrojenie terenu w wszystkie niezbędne instalacje i wykonać we współpracy z klientami drogi na tej inwestycji.

W związku z wprowadzeniem programu rządowego Mieszkanie dla Młodych Zarząd przewiduje szybkie zakończenie sprzedaży wszystkich mieszkań na inwestycji Bielany II oraz dobra sprzedaż inwestycji Legnica II gdyż jako jeden z nielicznych podmiotów mieści się w pułapach cenowych określonych w tym programie. Wprowadzenie rekomendacji S zdanem Zarządu nie wpłynie na zmniejszenie popytu na nowe mieszkania gdyż ewentualną negatywne skutki będzie łagodził program MdM.





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 okazjnych 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 poprawia rentowność spółki Spomasz i przeprowadzić jej restrukturyzację i uzyskać pozwolenia na budowę kompleksu biurowego na terenie SPOMASZ S.A.

#### *Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń*

##### **Ryzyko związane z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej w Polsce**

Popyt na nieruchomości oferowane przez Spółki w pewnym stopniu zależy od ogólnej koniunktury gospodarczej w Polsce. Na przychody ze sprzedaży oraz wynik finansowy Spółki 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 Spółki.

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

Działalność Spółki jest obciążona 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. Spółka 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 Spółki 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 wpisanie ich do rejestru klauzul niedozwolonych. Skutkiem jest zakazanie stosowania takich klauzul w obrocie z konsumentami oraz kary finansowe. Spółka stara się ograniczać ww. ryzyko opierając się w



#### **Ryzyko związane z korzystaniem z kredytów**

Spółka częściowo finansuje i zamierza finansować swoje projekty przy pomocy kredytów bankowych. Spółka nie jest w stanie wykluczyć sytuacji, iż w przyszłości na skutek różnych zdarzeń Spółka będzie miała trudności z regulacją swoich zobowiązań lub z uzyskaniem kredytów. Bezpośrednio może to wpłynąć na rozwój Spółki poprzez jego spowolnienie spowodowane poszukiwaniem innych źródeł finansowania. Spółka 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 Spółka zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Spółki 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, dając 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 Spółki 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 Spółki jest długotrwały proces uzyskiwania decyzji administracyjnych oraz brak planów zagospodarowania przestrzennego. Spółka 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 Spółki i jego wynik finansowy.

#### **Ryzyko wprowadzenia ustawowego obowiązku wykorzystywania przez deweloperów rachunków powierniczych**

W Ministerstwie Infrastruktury trwają prace legislacyjne nad projektem mającym na celu wprowadzenie rachunków powierniczych dla deweloperów. Będzie to polegało na przechowywaniu środków pieniężnych uzyskanych od klientów, przed zakończeniem i przekazaniem inwestycji, na specjalnych rachunkach powierniczych. Uniemożliwiłoby to finansowanie tymi środkami części inwestycji i realizacji projektów. Powiększyłoby to koszt realizacji projektów i negatywnie wpłynąć na wyniki działalności Spółki.

#### **Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

Realizacja projektów deweloperskich, prowadzonych przez Spółkę 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 Spółki, 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 Spółki.

#### **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





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 Spółka. W efekcie tego Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców na budowane mieszkania. W związku z powyższym Spółka 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 Spółkę środków finansowych. Spółka bazując na własnym doświadczeniu, obserwacji rynku i potrzeb klientów przykładającą dużą wagę do wyboru lokalizacji pod przewidywaną inwestycję.

#### **Ryzyko związane utratą płynności finansowej Spółki**

Spółka inwestuje znaczne środki finansowe w grunty, na których po uzyskaniu pozwoleń, przygotowaniu projektu rozpoczyna budowę mieszkań. Zbyt duże zainwestowanie środków finansowych Spółki 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. Spółka stara się prowadzić zrównoważoną i odpowiedzialną politykę w kwestii nabywania gruntów pod inwestycje.

#### **Ryzyko utraty kadry menadżerskiej**

Na działalność Spółki 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 Spółki. Odejście kluczowych pracowników z kierownictwa Spółki mogłoby skutkować utratą personelu posiadającego wiedzę i doświadczenie z zakresu zarządzania i działalności operacyjnej. Spółka 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 Spółki.

#### **Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu Spółki**

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 Spółki.

#### **Ryzyko związane z uzależnieniem Spółki od wykonawców robót budowlanych**

Spółka w ramach realizacji projektów deweloperskich powierza prace budowlane, na podstawie umów o generalne wykonawstwo, wyspecjalizowanym podmiotom- przedsiębiorstwom budowlanym. Spółka 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 Spółki.

#### **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 Spółki. 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**

Spółka częściowo finansuje i zamierza finansować swoje projekty przy pomocy kredytów bankowych. Spółka nie jest w stanie wykluczyć sytuacji, iż w przyszłości na skutek różnych zdarzeń Spółka będzie miała trudności z regulacją swoich zobowiązań lub z uzyskaniem kredytów. Bezpośrednio może to wpłynąć na rozwój Spółki poprzez jego spowolnienie spowodowane poszukiwaniem innych źródeł finansowania. Spółka 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 Spółka zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Spółki 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, dając 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 Spółki nie żądali takich 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 Spółki jest długotrwały proces uzyskiwania decyzji administracyjnych oraz brak planów zagospodarowania przestrzennego. Spółka 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 Spółki i jej wynik finansowy.

#### **Ryzyko wprowadzenia ustawowego obowiązku wykorzystywania przez deweloperów rachunków powierniczych**

W Ministerstwie Infrastruktury trwają prace legislacyjne nad projektem mającym na celu wprowadzenie rachunków powierniczych dla deweloperów. Będzie to polegało na przechowywaniu środków pieniężnych uzyskanych od klientów, przed zakończeniem i przekazaniem inwestycji, na specjalnych rachunkach powierniczych. Uniemożliwiłoby to finansowanie tymi środkami części inwestycji i realizacji projektów. Powiększyć to może koszt realizacji projektów i negatywnie wpłynąć na wyniki działalności Spółki.

#### **Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

Realizacja projektów deweloperskich, prowadzonych przez Spółkę 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 Spółki, opóźnienia w realizacji projektu, wyższy poziom kosztów od założonego w budżecie, nieterminowość wykonawców lub podwykonawców, braki materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczerliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne. Zaistnienie któregokolwiek z ww. zdarzeń może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

#### **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 nieprzewidywany 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 Spółki.

#### **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 Spółka stosuje zapisy o karach umownych dla generalnego wykonawcy.

#### **Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu sprzedaży mieszkań i domów**

W związku z charakterystyką prowadzonej działalności, Spółka jest narażony na ryzyko wystąpienia postępowań sądowych, związanych z realizowanymi projektami, w wyniku których Spółka może zostać zobowiązany do zaspokojenia określonych roszczeń (np. wynikających z rękojmi przysługującej klientom). Spółka 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 Spółki 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 Spółki, istnieje ryzyko, że Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców bądź najemców. Aby pozyskać klientów, Spółka może zostać zmuszony do obniżenia cen, co niekorzystnie wpłynie na przychody. Taka sytuacja może znaleźć odzwierciedlenie w słabszych wynikach finansowych Spółki.

#### **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 Spółka dokonuje na etapie przedkoncepcyjnym analizy potrzeb infrastrukturalnych na określonej działce i w określonym projekcie.

#### **Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych**

Elementem charakterystycznym dla działalności prowadzonej przez Spółkę w zakresie realizowanych projektów jest duża zależność od warunków pogodowych. Nieprzyjająca 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 sezwoleń 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 Spółka 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 Spółkę, istnieje ryzyko pogorszenia jej sytuacji finansowej.

**Ryzyko związane ze sposobem ujawniania marży na projektach deweloperskich**

Spółka 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 kolejnych latach. Inwestorzy powinni mieć świadomość, że spółka ujawni zyski z podejmowanych w tym roku projektów z dwuletnim opóźnieniem.

Michał Rataj

Prezes Zarządu

QUART DEVELOPMENT S.A.



**V. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO**

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

**OPINIA I RAPORT**

Z BADANIA  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2013 ROK

**QUART Development S.A.**

**we Wrocławiu**

**WROCLAW 2014 r.**





AGENCJA BIEGLYCH 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 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą:  
**40 168 776,54 zł;**
3. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wykazujący zysk netto w wysokości:  
**360 669,39 zł;**
4. zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę  
**360 669,39 zł;**
5. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę  
**28 953,39 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 2013 r., poz. 330, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

h



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 2013 r., jak też jej wyniku finansowego za okres od 01 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 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 23 maja 2014r.



**AGENCJA BIEGLYCH 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 31.12.2013 roku**

**Quart Development S.A.**

**we Wrocławiu**

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy zawartej w dniu 25 marca 2014 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 za rok 2013 został dokonany przez Radę Nadzorczą Spółki, zgodnie z uchwałą z dnia 25.03.2014 r.







## 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 25 marca do 12 kwietnia 2014 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 19.03.2014 r.

4. Przedmiotem działalności Spółki jest między innymi:
  - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
  - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
  - 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 2013 roku była działalność deweloperska.
5. Na dzień 31.12.2013 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 31.12.2013 r. wynosił 28 020 832,62 zł.
6. Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2013 roku:  
- Prezes Zarządu – Michał Rataj.  
Na dzień podpisania opinii skład Zarządu nie uległ zmianie.
7. Skład Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2013 roku przedstawiał się następująco:  
- Przemysław Jakub Kruszyński



- Paweł Jędrzejczyk,
- 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 31.12.2013 roku wynosiło 9 osób i nie uległo zmianie w stosunku do roku poprzedniego.

11. Sprawozdanie finansowe spółki na dzień 31.12.2012 r. podlegało weryfikacji przez Agencję Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o. o. we Wrocławiu, która w dniu 31 maja 2013 r. wydała opinię bez zastrzeżeń o prawidłowości sprawozdania finansowego za 2012 rok.

Bilans na dzień 31.12.2012 r. wykazywał po stronie aktywów i pasywów sumy  
bilansowe w kwocie **40 952 504,71 zł**  
Rachunek zysków i strat zamykał się stratą netto w kwocie **642 754,90 zł.**

12. Uchwałą nr 7 z dnia 01 lipca 2013 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Quart Development Spółka Akcyjna zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2012.

Uchwałą nr 11 z dnia 01.07.2013 r. postanowiło, stratę netto za rok 2012 w kwocie 642 754,90 zł pokryć z przyszłych zysków.

13. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe zostało:

- złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17.07.2013 r.;
- złożone w Urzędzie Skarbowym Wrocław Fabryczna w dniu 17.07.2013 r.

13. Badaniem niniejszym objęto:

- księgi rachunkowe za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 roku wykazujący po stronie aktywów i pasywów obroty w kwocie **40 168 776,54 zł;**
- rachunek zysków i strat za okres 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. zamykający się zyskiem netto w kwocie **360 669,39 zł;**
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych w wysokości **28 953,39 zł;**
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

*h*



wykazujące zwiększenie kapitału w kwocie **360 669,39 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. z 2013r., poz. 330, 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 2013 roku

Wyniki działalności gospodarczej Spółki w badanym okresie przedstawiają poniższe zestawienia:

- tabela nr 1 – analiza pionowa bilansu za lata 2011-2013
- tabela nr 2 – analiza rachunku zysków i strat za 2013 r.;
- tabela nr 3 – sytuacja finansowa na dzień 31.12.2013 r.
- tabela nr 4 – analiza wskaźnikowa

W roku 2013 Spółka kontynuowała działalność deweloperską na zakupionych gruntach własnych.







Tabela nr 1

**Analiza bilansu**

( w tys. zł)

| Treść                                            | 31.12.2011       | 31.12.2012       | 31.12.2013       | Struktura (%) |               | Dynamika 2013/2012 (%) |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|---------------|------------------------|
|                                                  |                  |                  |                  | 2012          | 2013          |                        |
| <b>AKTYWA TRWAŁE</b>                             | <b>6 991,34</b>  | <b>7 503,98</b>  | <b>8 322,91</b>  | <b>18,32</b>  | <b>20,72</b>  | <b>110,91</b>          |
| Wartości niematerialne i prawne                  | 0,00             | 0,00             | 412,81           | 0,00          | 1,03          | x                      |
| Rzeczowe aktywa trwałe                           | 2 990,68         | 3 112,63         | 2 652,24         | 7,60          | 6,61          | 85,31                  |
| Środki trwałe                                    | 2 649,87         | 2 607,32         | 2 557,24         | 6,37          | 6,37          | 98,08                  |
| grunty                                           | 2 136,78         | 2 136,78         | 2 156,13         | 5,22          | 5,37          | 100,91                 |
| budynki, lokale i budowle                        | 376,82           | 370,95           | 352,43           | 0,91          | 0,88          | 95,01                  |
| urządzenia techniczne i maszyny                  | 2,10             | 10,08            | 11,75            | 0,02          | 0,03          | 116,57                 |
| środki transportu                                | 127,26           | 75,56            | 27,84            | 0,18          | 0,07          | 36,84                  |
| inne środki trwałe                               | 6,92             | 13,96            | 9,10             | 0,03          | 0,02          | 65,20                  |
| Środki trwałe w budowie                          | 340,81           | 505,31           | 98,00            | 1,23          | 0,24          | x                      |
| <b>inwestycje długoterminowe</b>                 | <b>3 325,30</b>  | <b>3 773,95</b>  | <b>4 751,89</b>  | <b>9,22</b>   | <b>11,83</b>  | <b>125,91</b>          |
| W jednostkach powiązanych                        | 3 325,30         | 3 698,95         | 4 667,19         | 9,03          | 11,62         | 126,18                 |
| udziały lub akcje                                | 3 325,30         | 3 325,90         | 3 875,90         | 8,12          | 9,65          | 116,54                 |
| udzielone pożyczki                               | 0,00             | 373,05           | 791,29           | 0,91          | 1,97          | 212,12                 |
| W pozostałych jednostkach                        | 0,00             | 75,00            | 84,70            | 0,18          | 0,21          | 112,93                 |
| <b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b> | <b>675,35</b>    | <b>617,40</b>    | <b>502,97</b>    | <b>1,51</b>   | <b>1,25</b>   | <b>81,47</b>           |
| aktywo na odroczone podatki dochodowy            | 0,00             | 0,00             | 21,47            | 0,00          | 0,05          | x                      |
| inne rozliczenia międzyokresowe                  | 675,35           | 617,40           | 481,50           | 1,51          | 1,20          | 77,99                  |
| <b>AKTYWA OBROTOWE</b>                           | <b>29 920,52</b> | <b>33 448,53</b> | <b>31 845,86</b> | <b>81,68</b>  | <b>79,28</b>  | <b>95,21</b>           |
| Zapasy                                           | 24 733,27        | 28 276,64        | 28 049,17        | 69,05         | 69,83         | 99,20                  |
| Materiały                                        | 65,39            | 65,39            | 65,39            | 0,16          | 0,16          | 100,00                 |
| Półprodukty i produkty w toku                    | 2 906,55         | 9 140,98         | 3 319,95         | 22,32         | 8,27          | 36,32                  |
| Produkty gotowe                                  | 2 459,32         | 188,67           | 6 469,69         | 0,46          | 16,11         | 3429,18                |
| Towary                                           | 19 163,61        | 18 790,37        | 18 191,43        | 45,88         | 45,29         | 96,81                  |
| Zaliczki na dostawy                              | 138,41           | 91,24            | 2,71             | 0,22          | 0,01          | 2,97                   |
| Należności krótkoterminowe                       | 4 519,21         | 4 121,08         | 3 308,67         | 10,06         | 8,24          | 80,29                  |
| Należności od jednostek powiązanych              | 3 750,00         | 3 033,75         | 3 046,08         | 7,41          | 7,58          | 100,41                 |
| z tytułu dostaw i usług                          | 3 750,00         | 3 033,75         | 3 046,08         | 7,41          | 7,58          | 100,41                 |
| Należności od pozostałych jednostek              | 769,21           | 1 087,33         | 262,59           | 2,66          | 0,65          | 24,15                  |
| z tytułu dostaw i usług                          | 766,22           | 801,63           | 197,32           | 1,96          | 0,49          | 24,62                  |
| z tytułu podatków, dotacji, cel                  | 2,99             | 284,69           | 65,27            | 0,70          | 0,16          | 22,93                  |
| inne                                             | 0,00             | 1,00             | 0,00             | 0,00          | 0,00          | 0,00                   |
| inwestycje krótkoterminowe                       | 401,71           | 764,75           | 235,67           | 1,87          | 0,59          | 30,82                  |
| W jednostkach powiązanych                        | 0                | 558,51           | 235,67           | 1,87          | 0,59          | 30,82                  |
| udzielone pożyczki                               | 0,00             | 558,51           | 39,50            | 1,36          | 0,10          | 7,07                   |
| W pozostałych jednostkach                        | 89,25            | 51,58            | 12,56            | 0,13          | 0,03          | 24,35                  |
| środki pieniężne i aktywa pieniężne              | 312,45           | 154,66           | 183,62           | 0,38          | 0,46          | 118,72                 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe       | 266,34           | 286,05           | 252,35           | 0,70          | 0,63          | 88,22                  |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                              | <b>36 911,86</b> | <b>40 952,50</b> | <b>40 168,78</b> | <b>100,00</b> | <b>100,00</b> | <b>98,09</b>           |

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



| Pasywa                                                 | 31.12.2011       | 31.12.2012       | 31.12.2013       | Struktura %   |               | Dynamika 2013/201 (%) |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|---------------|-----------------------|
|                                                        |                  |                  |                  | 2012          | 2013          |                       |
| <b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>                        | <b>28 318,27</b> | <b>27 660,16</b> | <b>28 020,83</b> | <b>67,54</b>  | <b>69,76</b>  | <b>101,30</b>         |
| Kapitał (fundusz) podstawowy                           | 11 330,00        | 12 830,00        | 12 830,00        | 31,33         | 31,94         | 100,00                |
| Kapitał (fundusz) zapasowy                             | 13 885,53        | 15 472,92        | 15 472,92        | 37,78         | 38,52         | 100,00                |
| Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe                | 1 500,00         | 0,00             | 0,00             | 0,00          | 0,00          | x                     |
| Wynik z lat ubiegłych                                  |                  |                  | -642,75          | 0,00          | -1,60         | x                     |
| Zysk (strata) netto                                    | 1 602,74         | -642,75          | 360,67           | -1,57         | 0,90          | x                     |
| <b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>          | <b>8 593,59</b>  | <b>13 292,34</b> | <b>12 147,94</b> | <b>32,46</b>  | <b>30,24</b>  | <b>91,39</b>          |
| Rezerwy na zobowiązania                                | 321,59           | 321,59           | 333,08           | 0,79          | 0,83          | 103,57                |
| Rezerwa na odroczone podatki dochodowy                 | 0,00             | 0,00             | 11,49            | 0,00          | 0,03          | x                     |
| Pozostałe rezerwy                                      | 321,59           | 321,59           | 321,59           | 0,79          | 0,80          | 100,00                |
| Zobowiązania długoterminowe                            | 3 744,00         | 7 820,08         | 7 581,56         | 19,10         | 18,87         | 96,95                 |
| Wobec jednostek powiązanych                            | 0,00             | 471,34           | 1 991,15         | 1,15          | 4,96          | 422,45                |
| Wobec pozostałych jednostek                            | 3 744,00         | 7 348,75         | 5 590,41         | 17,94         | 13,92         | 76,07                 |
| kredyty i pożyczki                                     | 3 744,00         | 7 283,04         | 5 557,56         | 17,78         | 13,84         | 76,31                 |
| Inne zobowiązania finansowe                            | 0,00             | 65,71            | 32,85            | 0,16          | 0,08          | 49,99                 |
| Zobowiązania krótkoterminowe                           | 4 520,68         | 5 143,35         | 4 233,31         | 12,56         | 10,54         | 82,31                 |
| Wobec jednostek powiązanych                            | 0,00             | 34,63            | 42,39            | 0,08          | 0,11          | 122,40                |
| z tytułu dostaw                                        | 0,00             | 0,00             | 42,39            | 0,00          | 0,11          | 122,40                |
| Wobec pozostałych jednostek                            | 4 520,68         | 5 108,72         | 4 190,91         | 12,47         | 10,43         | 82,03                 |
| kredyty i pożyczki                                     | 1 302,54         | 2 439,27         | 2 242,81         | 5,96          | 5,58          | 91,95                 |
| Inne zobowiązania finansowe                            | 0,00             | 33,49            | 39,22            | 0,08          | 0,10          | 117,09                |
| z tytułu dostaw i usług                                | 428,94           | 2 176,10         | 161,07           | 5,31          | 0,40          | 7,40                  |
| zaliczki otrzymane na dostawę                          | 2 019,90         | 433,00           | 1 671,69         | 1,06          | 4,16          | 386,07                |
| z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń | 640,31           | 26,85            | 47,73            | 0,07          | 0,12          | 177,74                |
| Inne                                                   | 129,00           | 0,00             | 0,00             | 0,00          | 0,00          | x                     |
| Rozliczenia międzyokresowe                             | 7,32             | 7,32             | 0,00             | 0,02          | 0,00          | x                     |
| <b>PASYWA RAZEM</b>                                    | <b>36 911,86</b> | <b>40 952,50</b> | <b>40 168,78</b> | <b>100,00</b> | <b>100,00</b> | <b>98,09</b>          |

Majątek Spółki w roku 2013 zmniejszył się o 1,91%, (w porównaniu do roku 2011- wzrost o 8,82%), co stanowi 783,7 tys. zł. Aktywa trwałe wzrosły o 10,91%, natomiast wartość aktywów obrotowych spadła o 4,79%.

Zmieniła się również struktura majątku - majątek trwały stanowił 20,72% aktywów (na 31.12.2012r. - 18,32%), majątek obrotowy - 79,28% (na 31.12.2012 r. - 81,68%).

Dynamika aktywów trwałych dotyczyła głównie inwestycji długoterminowych, które wzrosły o kwotę 977,9 tys. zł w wyniku udzielenia pożyczek długoterminowych jednostce powiązanej oraz nabycia akcji w jednostce zależnej.

Wartość środków trwałych obniżyła się w wyniku naliczenia amortyzacji, natomiast wzrosły wartości niematerialne i prawne w wyniku rozliczenia nakładów ponoszonych w latach poprzednich.

Zapasy stanowiące na dzień bilansowy 69,83% aktywów (na 31.12.2012 r. - 69,05%) zmniejszyły się w badanym okresie o 0,8%, tj. o 227,5 tys. zł, z tego:

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

*[Handwritten signature]*





- zapas produkcji w toku zmniejszył się o 5 821,03 tys. zł w wyniku zakończenia realizacji inwestycji Bielany II i przeniesienia na produkty gotowe, których wartość na koniec roku wyniosła 6 469,7 tys. zł.
- zapas towarów handlowych zmniejszył się w wyniku sprzedaży mieszkań i działek w Legnicy.

Na dynamikę należności krótkoterminowych (80,29%) składają się:

- spadek stanu należności z tytułu dostaw od jednostek pozostałych o 75,38% (604,3 tys. zł);
- spadek stanu należności od budżetu o 77,07%.

Inwestycje krótkoterminowe spadły o 69,18% w wyniku:

- spłat udzielonych pożyczek jednostkom powiązanych o 519 tys. zł
- spłat pożyczek przez jednostki pozostałe w kwocie 27,9 tys. zł;
- spadku inwestycji krótkoterminowych o 11,1 tys. zł.
- wzrostu stanu środków pieniężnych – o 28,9 tys. zł.

Aktywa na dzień 31.12.2013 roku sfinansowane były:

- kredytami bankowymi i pożyczkami – 19,42%; ( na 31.12.2012 r. – 23,74%);
- kapitałami własnymi - 69,76%, ( na 31.12.2012 r. - 67,54%);
- pozostałymi pasywami – 10,82%, ( na 31.12.2012 r.- 8,72%).

Kapitały własne wzrosły w stosunku do stanu na 31.12.2012 roku o kwotę 360,7 tys. zł, co odpowiada kwocie zysku netto za rok 2013.

Na koniec okresu wystąpiło długoterminowe zobowiązanie z tytułu kredytu bankowego w kwocie 5 557,6 tys. zł (w roku 2012 - 7 283,0 tys. zł). Jednocześnie wzrosło zadłużenie w długoterminowej pożyczce otrzymanej od jednostki powiązanej o 1 519,8 tys. zł, co powodowało spadek stanu zobowiązań długoterminowych o 3,05 %.

Zobowiązania krótkoterminowe spadły o 17,69%, co jest skutkiem:

- zmniejszenia zadłużenia w kredytach bankowych i pożyczkach o 8,05% (196,5 tys. zł);
- spadku zobowiązań bieżących z tytułu dostaw o 2 015,0 tys. zł;
- wzrostu stanu otrzymanych zaliczek na poczet zakupu mieszkań o 286,07%, tj. o 1 238,7 tys. zł.

Tabela nr 2

#### Analiza rachunku zysków i strat

(w tys. zł)

| Wyszczególnienie                                      | 2011      | 2012     | 2013     | Dynamika   |            |
|-------------------------------------------------------|-----------|----------|----------|------------|------------|
|                                                       |           |          |          | 2013 /2011 | 2013/ 2012 |
| Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym | 4 310,53  | 9 706,29 | 8 010,32 | 185,83     | 82,53      |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów                | 8 008,02  | 4 791,22 | 6 045,48 | 75,49      | 126,18     |
| Zmiana stanu produktów (zwiększenie +, zmniejszenie-) | -4 162,62 | 3 902,14 | 985,09   | x          | 25,24      |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów     | 465,14    | 1 012,93 | 979,75   | 210,64     | 96,72      |
| Koszty działalności operacyjnej                       | 4 186,24  | 9 894,66 | 7 194,28 | 171,86     | 72,71      |
| Amortyzacja                                           | 220,13    | 80,40    | 73,24    | 33,27      | 91,09      |

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

h





|                                                  |                 |                |                 |               |          |
|--------------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------|----------|
| Zużycie materiałów i energii                     | 399,67          | 421,57         | 384,20          | 96,13         | 91,14    |
| Usługi obce                                      | 1 531,37        | 7 488,97       | 4 730,54        | 308,91        | 63,17    |
| Podatki i opłaty, w tym                          | 255,73          | 268,84         | 281,71          | 110,16        | 104,79   |
| Wynagrodzenia                                    | 826,96          | 854,19         | 771,92          | 93,34         | 90,37    |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia       | 113,60          | 131,76         | 119,14          | 104,87        | 90,42    |
| Pozostałe koszty rodzajowe                       | 422,82          | 228,85         | 45,66           | 10,80         | 19,95    |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów         | 415,95          | 420,10         | 787,87          | 189,41        | 187,55   |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>         | <b>124,30</b>   | <b>-188,37</b> | <b>816,04</b>   | <b>656,53</b> | <b>x</b> |
| <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>            | <b>1 598,85</b> | <b>67,25</b>   | <b>890,45</b>   | <b>55,69</b>  | <b>x</b> |
| Pozostałe koszty operacyjne                      | 82,89           | 105,88         | 636,74          | 768,14        | 601,37   |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>  | <b>1 640,25</b> | <b>-227,00</b> | <b>1 069,75</b> | <b>65,22</b>  | <b>x</b> |
| Przychody finansowe                              | 215,44          | 103,61         | 100,32          | 46,57         | 96,83    |
| Koszty finansowe                                 | 211,79          | 519,36         | 819,38          | 386,89        | 157,77   |
| <b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b> | <b>1 643,90</b> | <b>-642,75</b> | <b>350,69</b>   | <b>21,33</b>  | <b>x</b> |
| Podatek dochodowy                                | 41,16           | 0,00           | -9,98           | x             | x        |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                       | <b>1 602,74</b> | <b>-642,75</b> | <b>360,67</b>   | <b>22,50</b>  | <b>x</b> |

W tabeli przedstawiono wyniki działalności za lata 2011 – 2013. W roku 2013 przychody ze sprzedaży produktów wyniosły 6 045,5 tys. zł, co wynika ze wzrostu sprzedaży mieszkań. Przychody ze sprzedaży towarów handlowych – gruntów zmniejszyły się w stosunku do roku 2012. Spadek kwoty przychodów w rachunku zysków i strat wynika przede wszystkim ze zmniejszenia stanu produktów. W roku 2013 sprzedano mieszkania, których realizacja została rozpoczęta w roku poprzednim.

Koszty działalności obejmowały koszt własny sprzedanych produktów oraz koszty ogólne działalności. Wynik na działalności operacyjnej – zamyka się zyskiem w kwocie 816 tys. zł, podczas gdy w roku 2012 poniesiono stratę w wysokości 188,4 tys. zł.

Zysk na pozostałej działalności operacyjnej wynika głównie otrzymania kar umownych od wykonawcy inwestycji.

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                                        | 2011                | 2012                | 2013              |
|----------------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| wynik brutto ze sprzedaży                    | 124 295,14          | - 188 368,33        | 816 038,09        |
| wynik na pozostałej działalności operacyjnej | 1 515 952,88        | -38 633,33          | 253 708,67        |
| wynik na działalności finansowej             | 3 634,13            | -415 753,24         | - 719 056,37      |
| wynik brutto                                 | 1 643 902,15        | - 642 754,90        | 350 690,39        |
| podatek dochodowy                            | 41 163,00           | 0                   | (-)9 979,00       |
| <b>wynik netto</b>                           | <b>1 602 739,15</b> | <b>- 642 754,90</b> | <b>360 669,39</b> |

Podatek dochodowy od osób prawnych obciążający wynik finansowy dotyczy wyłącznie podatku odroczonego.



Tabela nr 3

**Sytuacja finansowa na dzień 31.12.2013 r.**

(w zł)

| Lp. | Wyszczególnienie                                                                    | 2011          | 2012          | 2013          |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 1   | Kapitały własne                                                                     | 28 318 272,13 | 27 660 163,23 | 28 020 832,62 |
| 2   | Zobowiązania długoterminowe                                                         | 3 744 000,00  | 7 820 083,73  | 7 581 560,91  |
| 3.  | Rezerwy długoterminowe                                                              | 0,00          | 0,00          | 11 487,00     |
| 4   | Razem kapitał stały (1+2)                                                           | 32 062 272,13 | 35 480 246,96 | 35 613 880,53 |
| 5   | Majątek trwały                                                                      | 6 991 337,16  | 7 503 978,61  | 8 322 913,63  |
| 6   | Nadwyżka kapitałów finansująca majątek obrotowy (4-5)                               | 25 070 934,97 | 27 976 268,35 | 27 290 966,90 |
| 7   | Majątek obrotowy                                                                    | 29 920 522,35 | 33 448 516,10 | 31 845 862,91 |
| 8   | Część majątku obrotowego sfinansowana zobowiązaniami bieżącymi( 7-6)                | 4 849 587,38  | 5 472 257,75  | 4 554 896,01  |
| 9   | Stopień pokrycia majątku obrotowego zobowiązaniami bieżącymi i pozostałymi pasywami | 16,21%        | 16,36%        | 14,30 %       |

Na podstawie przedstawionych danych można stwierdzić w jakim stopniu uległa zmianie sytuacja finansowa Spółki. Kapitał własny pokrywa w całości aktywa trwałe Spółki i 85,7% aktywów obrotowych. Majątek obrotowy pokryty jest w 14,3 % 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.

Tabela nr 4

**Podstawowe wskaźniki ekonomiczne za 2013 rok**

| Treść                            | Wskaźnik                                                                              | 2011 r. | 2012 r. | 2013 r. |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| <b>I. Rentowność (%)</b>         |                                                                                       |         |         |         |
| Rentowność sprzedaży netto %     | $\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Sprzedaż}}$                                           | 18,92   | x       | 5,13    |
| Rentowność majątku netto %       | $\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Średni stan aktywów}}$                                | 4,21    | x       | 0,89    |
| Rentowność kapitału netto %      | $\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Średni stan kapitałów własnych}}$                     | 6,10    | x       | 1,30    |
| <b>II. Płynność finansowa</b>    |                                                                                       |         |         |         |
| Pokrycie zobowiązań I-go stopnia | $\frac{\text{Majątek obrotowy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$                 | 6,62    | 6,50    | 7,52    |
| Szybkość spłaty zobowiązań       | $\frac{\text{Majątek obrotowy} - \text{zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$ | 1,15    | 1,01    | 0,90    |

*h*



|                                            |                                                              |       |       |       |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Wskaźnik płynności II stopnia              | <u>Środki pieniężne</u><br>Zobowiązania krótkoterminowe      | 0,07  | 0,03  | 0,04  |
| <b>III. Wskaźniki rotacji</b>              |                                                              |       |       |       |
| Obrót należnościami                        | <u>Przychody ze sprzedaży</u><br>Należności z tyt. sprzedaży | 1,9   | 1,4   | 2,0   |
| Wskaźnik obrotu należnościami              | <u>365</u><br>Obrót należnościami                            | 195   | 263   | 184   |
| Obrót zobowiązaniami                       | <u>Koszty</u><br>Zobowiązania z tyt. dostaw                  | 18,6  | 4,5   | 5,1   |
| Wskaźnik rotacji zobowiązań                | <u>365</u><br>Obrót zobowiązaniami                           | 20    | 80    | 71    |
| <b>IV. Wskaźniki obsługi zadłużenia</b>    |                                                              |       |       |       |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia %             | <u>Zobowiązania ogółem</u><br>Aktywa                         | 22,39 | 31,65 | 29,41 |
| Pokrycie majątku kapitałem stałym          | <u>Kapitał stały</u><br>Aktywa trwałe                        | 4,59  | 4,73  | 4,28  |
| Relacje zobowiązań do kapitałów własnych % | <u>Zobowiązania ogółem</u><br>Kapitały własne                | 29,18 | 46,87 | 42,16 |

Wskaźniki rentowności za 2013 rok dzięki osiągnięciu zysku netto wykazują wartości dodatnie.

Wskaźniki płynności finansowej określające zdolności do pokrywania własnych zobowiązań krótkoterminowych osiągnęły poziom wyższy od roku poprzedniego i w dalszym ciągu potwierdzają posiadanie przez Spółkę na koniec 2013 roku płynności finansowej na wysokim poziomie. Wskaźnik płynności szybkiej utrzymuje się na niskim poziomie, co jest skutkiem utrzymywania niskich stanów płynnych środków pieniężnych.

Wskaźnik rotacji należności jest krótszy niż w latach poprzednich, co jest skutkiem korzystnego kształtowania się stanu należności na dzień bilansowy. Spadek stanu zobowiązań krótkoterminowych i szybsza ich spłata, niż otrzymywanie środków własnych wpłynęło na skrócenie okresu obrotu zobowiązaniami.

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

## 2. Ocena działalności Spółki w przyszłości

Rok 2013 zakończył się dla Spółki osiągnięciem zysku netto w kwocie 360,7 tys. zł.

W 2013 roku sprzedawano mieszkania na zakończonym zadaniu inwestycyjnym Bielany II oraz działki budowlane w Legnicy.

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

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

97





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.

## 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 ręcznie w arkuszu Excel.

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 przez biuro rachunkowe na podstawie zawartej umowy.

Odpowiedzialność za księgi rachunkowe ponosi, zgodnie z art. 4 ust 5 Zarząd 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 używania.  
Tabela amortyzacyjna środków trwałych prowadzona jest ręcznie w arkuszu Excel, tylko dla środków trwałych, które podlegają amortyzacji. Pozostałe środki trwałe ujmowane są tylko w ewidencji wartościowej w systemie FK.
- 1.4.2 Produkcję w toku oraz produkty gotowe wycenia się według rzeczywistego kosztu wytworzenia.
- 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.  
Materiały na budowach zaliczane są do produkcji w toku.
- 1.4.4 Towary (grunty) wyceniane są według cen nabycia.
- 1.4.5 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 Spółki na koniec 2013 roku, dokonywanie analizy bieżącej działalności oraz sporządzenie sprawozdań finansowych, deklaracji podatkowych i deklaracji ZUS.

M



## 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 2013 roku została przeprowadzona zgodnie z Zarządzeniem Prezesa Zarządu nr 1/2013 z dnia 31.11.2013 r. i obejmowała:
- środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2013r.
  - środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2013r.
  - produkty gotowe na dzień 31.12.2013 r.;
  - materiały na dzień 31.12.2013r.
- 2.3. Produkcja w toku została potwierdzona protokołem zaawansowania robót.
- 2.4. Stan materiałów i towarów został uzgodniony z ewidencją księgową.
- 2.5. Biegli rewidentzi nie uczestniczyli w inwentaryzacji z uwagi na późny termin zawarcia umowy. Przeprowadzono procedury sprawdzające w zakresie inwentaryzacji produkcji w toku i produktów gotowych w oparciu o dokumentację inwentaryzacyjną oraz konfrontując za stanem księgowym podczas badania.

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

**A. AKTYWA TRWAŁE** 8 322 913,63

**A.I. Wartości niematerialne i prawne** 412 810,00

Wartości niematerialne i prawne w księgach rachunkowych dotyczą posiadanego oprogramowania komputerów, które są w całości umorzone. W roku 2013 nastąpiło zwiększenie stanu wartości niematerialnych i prawnych na skutek oddania w grudniu do użytkowania panelu informacyjnego.  
Zmiany wartości netto w roku 2013

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Stan na 01.01.2013 r. | 0,00       |
| Zwiększenie           | 412 810,00 |
| Stan na 31.12.2013 r. | 412 810,00 |

**A.II. Rzeczowe aktywa trwałe** 2 655 242,59

**1. Środki trwałe** 2 557 242,59

Saldo rzeczowego majątku trwałego składa się z następujących pozycji:







| Treść                                                         | 31.12.2011          | 31.12.2012          | 31.12.2013          |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| a) grunty własne, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów | 2 136 777,64        | 2 136 777,64        | 2 156 133,20        |
| b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej      | 376 821,98          | 370 952,56          | 352 425,64          |
| c) urządzenia techniczne i maszyny                            | 2 095,73            | 10 075,67           | 11 745,11           |
| d) środki transportu                                          | 127 263,20          | 75 562,46           | 27 838,70           |
| e) inne środki trwałe                                         | 6 915,63            | 13 956,55           | 9 099,94            |
| <b>Razem</b>                                                  | <b>2 649 874,18</b> | <b>2 607 324,88</b> | <b>2 557 242,59</b> |

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

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Wartość początkowa | 3 228 071,45 |
| Umorzenie          | 670 828,86   |
| Wartość netto      | 2 557 242,59 |

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.

#### Zmiana stanu środków trwałych

|                                               |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Stan na 31.12.2012r.                          | 3 267 217,33 |
| Zwiększenia - nabycie nowych środków trwałych | 23 155,56    |
| Zmniejszenie - sprzedaż                       | 62 301,44    |
| Stan na 31.12.2013r.                          | 3 228 071,45 |

#### Zmiany stanu amortyzacji skumulowanej

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Stan na 31.12.2012r.              | 659 892,45 |
| Zwiększenie - amortyzacja bieżąca | 73 237,85  |
| Zmniejszenie - sprzedaż           | 62 301,44  |
| Stan na 31.12.2013r.              | 670 828,86 |

Kwota amortyzacji za okres badany wyniosła 73 237,85 zł.

#### 2. Środki trwałe w budowie 98 000,00

Kwota stanowi nakłady poniesione na projekt przyłącza gazowego w Sulistrowicach.

Zmiany w roku 2013



|                                                |            |
|------------------------------------------------|------------|
| Stan na 31.12.2012                             | 505 310,00 |
| Wydatki                                        | 5 500,00   |
| Rozliczenie na wartości niematerialne i prawne | 412 810,00 |
| Stan na 31.12.2013 r.                          | 98 000,00  |

**A.III. Należności długoterminowe** **nie występują**

**A.IV. Inwestycje długoterminowe** **4 751 891,06**

**1. Długoterminowe aktywa finansowe** **4 751 891,06**

**a) w jednostkach powiązanych** **4 667 191,06**

- udziały lub akcje **3 875 900,00**

Kwota stanowi udziały w Spółkach prawa handlowego

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

- Spomasz SA **3 855 900,00**

W roku 2013 nastąpiło zwiększenie ilości akcji posiadanych w Spółce SPOMASZ SA o kwotę 550 000,00 zł, w wyniku wniesienia wkładu pieniężnego.

- udzielone pożyczki **791 291,06**

Na kwotę powyższa składają się pożyczki udzielone spółce powiązanej i obejmują:

- należność główną **740 331,77**

- odsetki naliczone **50 959,29**

Kwoty wynikają z zawartych umów, których termin płatności przypada na rok 2015.

Odsetki należne zostaną zapłacone wraz ze spłatą pożyczki.

**b) w pozostałych jednostkach** **84 700,00**

- udziały lub akcje **84 700,00**

Akcje zostały nabyte w roku 2012, w roku 2013 zwiększono pakiet o 9 700,- zł.

**A.V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe** **502 969,98**

**1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego** **21 466,00**

Kwota wykazana w sprawozdaniu dotyczy aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego korygujących wartość podatku dochodowego obniżającego wynik finansowy za okres badany.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku zostały ustalone w oparciu o zmienne różnice pomiędzy wartością bilansową i podatkową składników aktywów i pasywów, i dotyczą:



Odsetek naliczonych od pożyczek 112 978,09  
Podatek 19 % 21 466,00

**2. Inne rozliczenia międzyokresowe 481 503,98**

Kwota obejmuje:

- koszty nabycia gruntu w Legnicy 24 540,00  
- koszty odsetek od kredytu Bielany II i III 341 918,93  
- koszty inwestycji Bielany, do rozliczenia po zakończeniu zadania 111 913,05  
- koszty prawa ochronnego znaku towarowego 3 132,00

Saldo prawidłowe.

**B. AKTYWA OBROTOWE 31 845 862,91**

**B.1. Zapasy 28 049 166,97**

Na stan zapasów wykazany w sprawozdaniu składają się następujące pozycje:

| Treść                         | 31.12.2011    | 31.12.2012    | 31.12.2013    |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Materialy                     | 65 388,72     | 65 388,72     | 65 388,72     |
| Półprodukty i produkty w toku | 2 906 545,06  | 9 140 979,92  | 3 319 953,38  |
| Produkty gotowe               | 2 459 322,71  | 188 665,46    | 6 469 686,33  |
| Towary handlowe               | 19 163 607,62 | 18 790 367,05 | 18 191 431,25 |
| Zaliczki na dostawy           | 138 405,96    | 91 240,04     | 2 707,29      |
| Razem                         | 24 733 270,07 | 28 276 641,19 | 28 049 166,97 |

**1. Materialy 65 388,72**

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

Zapasy zostały potwierdzone inwentaryzacją na dzień 31.12.2013r..

Stan zapasów można uznać za prawidłowy.

**2. Półprodukty i produkty w toku 3 319 953,38**

Pozycja dotyczy nakładów poniesionych na rozpoczęte 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.

h





Na koniec roku 2013 roboty w toku zostały zweryfikowane.

**3. Produkty gotowe** **6 469 686,33**

Pozycja dotyczy produktów gotowych – mieszkań i lokali użytkowych na inwestycji Bielany II, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie w roku 2013.

Stan produktów gotowych dotyczy nie sprzedanych mieszkań oraz garaży i komórek lokatorskich. Wycena następuje według technicznego kosztu wytworzenia.

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

Na stan produktów składają się

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| - mieszkania Bielany II        | 3 839 559,85 |
| - miejsca postojowe Bielany II | 2 602 956,07 |
| - Wysoka – miejsca postojowe   | 27 170,41    |

Stany zostały potwierdzone inwentaryzacją na 31.12.2013r.

**4. Towary** **18 191 431,25**

Saldo towarów wynika z następujących operacji:

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Stan na 01.01.2013 r.  | 18 790 367,05 |
| Zmniejszenie           | 599 545,80    |
| - sprzedaż mieszkań    | 374 220,12    |
| - sprzedaż działek     | 225 325,68    |
| Zwiększenie            | 610,00        |
| Stan na 31.12.2013 rok | 18 191 431,25 |

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.

**5. Zaliczki na poczet dostaw** **2 707,29**

Saldo dotyczy 1 pozycji, która do dnia badania została rozliczona.

**B.II. Należności krótkoterminowe** **3 308 671,43**

**1. Należności od jednostek powiązanych** **3 046 080,34**

Kwota obejmuje stanowi należność z tytułu sprzedaży nieruchomości.

Kwota należności została potwierdzona.

Została wykazana w sprawozdaniu finansowym w prawidłowej wysokości.

**2. Należności od pozostałych jednostek** **262 591,09**

**a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:** **197 324,62**



|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| -do 12 miesięcy                                           | 197 324,62 |
| Kwota powyższa obejmuje:                                  |            |
| • należności z tytułu czynszów i opłat za administrowanie | 164 474,00 |
| • należność kompensaty tytułu nadpłat                     | 32 148,62  |
| • należności z tytułu pozostałej sprzedaży                | 702,00     |

Kwota należności z tytułu dostaw robót i usług obejmuje należności prawidłowe.  
Należności z tytułu dostaw zostały potwierdzone na dzień 31.12.2013r.

|                                                                                                                   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>b) należności z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń</b> | <b>65 266,47</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

Kwota dotyczy:

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| - VAT do odliczenia w następnym miesiącu    | 934,96    |
| - deklaracji VAT-7 za XII.2013 r.           | 55 050,00 |
| - nadpłata podatku od nieruchomości Legnica | 9 281,51  |

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| <b>B.III. Inwestycje krótkoterminowe</b> | <b>235 672,12</b> |
|------------------------------------------|-------------------|

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| <b>1. Krótkoterminowe aktywa finansowe</b> | <b>235 672,12</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|

Kwota obejmuje :

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| <b>a) w jednostkach powiązanych- udzielona pożyczka</b> | <b>39 496,89</b> |
| Kwota stanowi – należność główną                        | 30 000,00        |
| - naliczone odsetki                                     | 9 496,89         |

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| <b>b) aktywa finansowe w jednostkach pozostałych</b> | <b>12 559,00</b> |
| - inne papiery wartościowe                           | 12 559,00        |

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

|                                                    |                   |
|----------------------------------------------------|-------------------|
| <b>c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b> | <b>183 616,23</b> |
|----------------------------------------------------|-------------------|

Środki pieniężne składają się z następujących pozycji:

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| • środki pieniężne w kasach | 144 172,09 |
| • bieżące rachunki bankowe  | 39 444,14  |

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 252 352,39**

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

|                                                 |            |
|-------------------------------------------------|------------|
| • koszty finansowe zapasów towarów Legnica      | 5 869,56   |
| • ubezpieczeń majątkowych i samochodów          | 13 654,16  |
| • koszty do pokrycia ubezpieczeniem w roku 2014 | 16 713,24  |
| • inne koszty rozliczane w czasie               | 3 515,43   |
| • koszty do pokrycia dotacją                    | 212 600,00 |

Saldo prawidłowe. Rozliczenia wynikają z dokumentów źródłowych.

**AKTYWA RAZEM 40 168 776,54**

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

**A. KAPITAŁ WŁASNY 28 020 832,62**

| Treść                                 | 31.12.2011    | 31.12.2012    | 31.12.2013    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Kapitał zakładowy                     | 11 330 000,00 | 12 830 000,00 | 12 830 000,00 |
| Kapitał zapasowy                      | 13 885 532,98 | 15 472 918,13 | 15 472 918,13 |
| Pozostałe kapitały rezerwowe          | 1 500 000,00  | 0,00          | 0,00          |
| Wynik z lat ubiegłych                 | 0,00          | 0,00          | - 642 754,90  |
| Wynik finansowy netto roku obrotowego | 1 602 739,15  | - 642 754,90  | 360 669,39    |
| Razem                                 | 28 318 272,13 | 27 660 163,23 | 28 020 832,62 |

**A.I. Kapitał zakładowy 12 830 000,00**

Kapitał zakładowy na dzień 31.12.2013 r. dzielił się na 12 830 000 akcji o wartości 1,00 zł za każdą akcję.

W roku 2013 nie dokonywano podwyższenia kapitału zakładowego.

**A.II. Kapitał zapasowy 15 472 918,13**

W 2013 roku nie nastąpiły wysokości zmiany kapitału zapasowego

**A.VI. Pozostałe kapitały rezerwowe nie występują**

**A.VII. Wynik finansowy z lat ubiegłych - 642 754,90**

*h*



Kwota stanowi stratę netto za rok 2012, która zgodnie z uchwałą ZWZA z dnia 01.07.2013 r. zostanie pokryta zyskami w latach następnych.

**A.VIII. Wynik finansowy netto 360 669,39**

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 12 147 943,92**

**B.I. Rezerwy na zobowiązania 333 076,41**

**1. Rezerwa na odroczony podatek dochodowy 11 487,00**

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy została ustalona na podstawie przejściowych różnic pomiędzy wartością bilansowa i podatkową aktywów Spółki i dotyczy:

- naliczonych odsetek od pożyczki 60 456,09  
- podatek 19% 11 487,00

**2. Pozostałe rezerwy 321 589,41**

Kwota stanowi rezerwę na przyszłe zobowiązanie związane z rozliczeniem umowy z tytułu sprzedaży mieszkań

**B. II. Zobowiązania długoterminowe 7 581 560,91**

**1. Wobec jednostek powiązanych 1 991 153 ,43**

Kwota dotyczy pożyczek otrzymanych od jednostki powiązanej

- kwota główna wynikająca z zawartej umowy 1 900 000,00  
- odsetki 91 153,43

**2. Wobec pozostałych jednostek 5 590 407,48**

**a) kredyty i pożyczki 5 557 561,11**

Kwota stanowi zadłużenie w kredycie długoterminowym w BPS SA, zgodnie z zawartą umową w części przypadającej do spłaty po roku 2014.

**b) inne zobowiązania finansowe 32 846,37**

Kwota stanowi zobowiązania z tytułu umowy leasingowej, w części przypadającej do rozliczenia po roku 2014, zgodnie z harmonogramem spłaty.

**B.III. Zobowiązania krótkoterminowe 4 233 306,60**



|                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>1. Wobec jednostek powiązanych</b>                                                                                                                                                                                                                               | <b>42 393,72</b>     |
| <b>a) z tytułu dostaw</b>                                                                                                                                                                                                                                           | <b>42 393,72</b>     |
| Kwota stanowi zobowiązanie wobec jednostki powiązanej z tytułu dostaw.                                                                                                                                                                                              |                      |
| <b>2. Wobec pozostałych jednostek</b>                                                                                                                                                                                                                               | <b>4 190 912,88</b>  |
| <b>a) kredyty i pożyczki</b>                                                                                                                                                                                                                                        | <b>2 242 806,14</b>  |
| - kredyty bankowe                                                                                                                                                                                                                                                   | 1 679 556,48         |
| Kwota stanowi zadłużenie z tytułu kredytów obrotowych w części przypadającej do spłaty w 2014 roku, zgodnie z zawartymi umowami.<br>Salda kredytów są zgodne z bankowymi potwierdzeniami na dzień 31.12.2013r.                                                      |                      |
| Pożyczka otrzymana zgodnie z zawartą umową                                                                                                                                                                                                                          | 563 249,66           |
| - kwota główna                                                                                                                                                                                                                                                      | 541 425,00           |
| - odsetki                                                                                                                                                                                                                                                           | 21 824,66            |
| <b>b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</b>                                                                                                                                                                                                           | <b>nie występują</b> |
| <b>c) inne zobowiązania finansowe</b>                                                                                                                                                                                                                               | <b>39 215,92</b>     |
| Kwota dotyczy zobowiązania krótkoterminowego z tytułu zawartej umowy leasingowej, do rozliczenia w roku 2014.                                                                                                                                                       |                      |
| <b>d) z tytułu dostaw, robót i usług, o okresie wymagalności</b>                                                                                                                                                                                                    | <b>161 072,20</b>    |
| w tym:                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |
| - do 12 miesięcy,                                                                                                                                                                                                                                                   | 161 072,20           |
| - powyżej 12 miesięcy                                                                                                                                                                                                                                               | nie występują        |
| Zobowiązania obejmują:                                                                                                                                                                                                                                              |                      |
| - zobowiązania bieżące z tytułu dostaw                                                                                                                                                                                                                              | 134 630,59           |
| - nadpłaty i korekty                                                                                                                                                                                                                                                | 21 931,94            |
| - zobowiązania tytułu dostaw niefakturowanych                                                                                                                                                                                                                       | 4 509,67             |
| Wszystkie zobowiązania są bieżące, wycenione w wysokości wymaganej przez dostawców na dzień 31.12.2013 r.                                                                                                                                                           |                      |
| <b>e) zaliczki otrzymane na dostawy</b>                                                                                                                                                                                                                             | <b>1 671 692,55</b>  |
| Kwota dotyczy zaliczek otrzymanych od klientów na poczet zakupu mieszkań i lokali użytkowych oraz działek. Ewidencja analityczna jest prowadzona dla każdego klienta. Wykazana prawidłowo na podstawie faktur sprzedaży, wynika z rzetelnej dokumentacji księgowej. |                      |

h



|                                                                  |                      |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|
| f) zobowiązania wekslowe                                         | nie występują        |
| g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń        | 47 729,85            |
| Zobowiązania składają się z następujących kwot szczegółowych:    |                      |
| • podatek dochodowy od osób fizycznych za grudzień 2013 r.       | 16 614,00            |
| • rozliczenie z ZUS za grudzień 2013 r.                          | 28 752,00            |
| • VAT należny do następnego miesiąca                             | 2 363,85             |
| Kwoty zobowiązań podatkowych wynikają z prawidłowych deklaracji. |                      |
| h) z tytułu wynagrodzeń                                          | 28 396,22            |
| i) inne                                                          | nie występują        |
| IV. Rozliczenia międzyokresowe i przychody przyszłych okresów    | nie występują        |
| <b>PASYWA RAZEM</b>                                              | <b>40 168 776,54</b> |

#### IV. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01 – 31.12.2013 r.

|                                             |                |
|---------------------------------------------|----------------|
| A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi | 8 010 317,27   |
| Rok poprzedni                               | 9 706 292,04   |
| %                                           | 82,53          |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów   | 6 045 479,90   |
| Rok poprzedni                               | 4 791 221,34   |
| %                                           | 126,18         |
| - przychodów z tytułu usług                 | 261 488,22     |
| - przychodów z tytułu sprzedaży produktów   | 5 273 464,83   |
| - pozostała sprzedaż opłata za przyłącza    | 510 526,85     |
| II. Zmiana stanu produktów                  | 985 088,43     |
| Rok poprzedni                               | 3 902 142,61   |
| Dotyczy:                                    |                |
| - produkcji w toku                          | - 5 821 026,54 |
| - produktów gotowych                        | 6 280 820,87   |
| razem                                       | 459 794,33     |
| Rozliczenie kosztu własnego:                | 985 088,43     |
| Różnica                                     | - 525 294,10   |
| - koszty sprzedaży gruntów                  | 35 194,48      |
| - sprzedaż przyłączy                        | 491 585,49     |
| - rozliczenie kosztów                       | 1 485,87       |







- inne

Kwoty wynikają z dokumentacji źródłowej i wykazane zostały w sposób prawidłowy.

|                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>III. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów</b> | <b>979 748,94</b> |
| Rok poprzedni                                           | 1 012 928,09      |
| %                                                       | 96,72             |

Kwota dotyczy sprzedaży towarów, tj. działek i gruntów pod budynkami mieszkalnymi.

Kwota wykazana prawidłowo, wynika z dokumentów źródłowych.

|                                           |                     |
|-------------------------------------------|---------------------|
| <b>B. Koszty działalności operacyjnej</b> | <b>7 194 279,18</b> |
| Rok poprzedni                             | 9 894 660,37        |
| %                                         | 72,71               |

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| <b>I. Amortyzacja</b> | <b>73 237,85</b> |
| Rok poprzedni         | 80 397,92        |
| %                     | 91,09            |

Kwota stanowi amortyzację środków trwałych.

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| <b>II. Zużycie materiałów i energii</b> | <b>384 196,51</b> |
| Rok poprzedni                           | 421 568,19        |
| %                                       | 91,14             |

- materiały biurowe i gospodarcze 103 956,27
- energia 280 240,24

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| <b>III. Usługi obce</b> | <b>4 730 542,14</b> |
| Rok poprzedni           | 7 488 968,30        |
| %                       | 63,17               |

Kwota dotyczy:

- usług budowlanych 3 884 987,11
- usługi projektowe 50 800,00
- usług informatycznych 13 840,05
- usług telekomunikacyjnych 20 582,01
- usług w zakresie czystości 22 567,30
- kosztów najmu i dzierżaw 68 329,20
- pozostałych usług 669 436,47

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| <b>IV. Podatki i opłaty</b> | <b>281 714,90</b> |
| Rok poprzedni               | 268 835,02        |
| %                           | 104,79            |

- opłaty bankowe 43 213,84
- podatek od nieruchomości 231 508,04





|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| • pozostałe opłaty                                                 | 6 993,02          |
| <b>V. Wynagrodzenia</b>                                            | <b>771 922,10</b> |
| Rok poprzedni                                                      | 854 186,81        |
| %                                                                  | 90,37             |
| Kwota stanowi wynagrodzenia dotyczące:                             |                   |
| • osobowego funduszu płac                                          | 709 454,58        |
| • bezosobowego funduszu płac                                       | 62 467,52         |
| <b>VI. Ubezpieczenia społeczne pracowników i inne świadczenia</b>  | <b>119 135,93</b> |
| Rok poprzedni                                                      | 131 759,53        |
| %                                                                  | 90,42             |
| Kwota obejmuje składki ZUS                                         |                   |
| <b>VII. Pozostałe koszty rodzajowe</b>                             | <b>45 655,10</b>  |
| Rok poprzedni                                                      | 228 846,67        |
| %                                                                  | 19,95             |
| • reklama i reprezentacja                                          | 2 890,00          |
| • ubezpieczenia majątkowe                                          | 26 156,39         |
| • pozostałe koszty                                                 | 16 608,71         |
| <b>VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów</b>              | <b>787 874,65</b> |
| Rok poprzedni                                                      | 420 097,93        |
| %                                                                  | 187,55            |
| Kwota została ustalona prawidłowo, na podstawie ewidencji zapasów. |                   |
| <b>C. Wynik na sprzedaży</b>                                       | <b>816 038,09</b> |
| Rok poprzedni                                                      | - 188 368,33      |
| <b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>                           | <b>890 445,61</b> |
| Rok poprzedni                                                      | 67 248,43         |
| Pozostałe koszty operacyjne obejmują:                              |                   |
| -sprzedaż środków trwałych w pełni umorzonych                      | 28 000,00         |
| - indeksacja                                                       | 199 176,83        |
| - odszkodowania                                                    | 18 327,61         |
| - kara umowna                                                      | 410 000,00        |
| - rozliczenie kaucji gwarancyjnej                                  | 222 733,76        |
| - inne                                                             | 12 207,41         |
| <b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>                              | <b>636 736,94</b> |
| Rok poprzedni                                                      | 105 881,76        |
| Pozostałe koszty operacyjne dotyczą:                               |                   |

h



|             |                                                                            |                      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|             | • koszty sprzedaży przyłączy                                               | 491 585,49           |
|             | • spisana zaliczka                                                         | 90 000,00            |
|             | • odpisy aktualizujące należności                                          | 38 091,30            |
|             | • koszty pokryte odszkodowaniami                                           | 3 646,73             |
|             | • pozostałe                                                                | 13 413,42            |
| <b>F.</b>   | <b>Wynik na działalności operacyjnej</b>                                   | <b>1 069 746,76</b>  |
|             | Rok poprzedni                                                              | -227 001,66          |
| <b>G.</b>   | <b>Przychody finansowe</b>                                                 | <b>100 324,80</b>    |
|             | Rok poprzedni                                                              | 103 606,49           |
|             | %                                                                          | 96,83                |
| <b>I.</b>   | <b>Odsetki</b>                                                             | <b>66 170,20</b>     |
|             | Kwota wynika z dokumentacji źródłowej i dotyczy:                           |                      |
|             | • odsetek od pożyczki otrzymanych                                          | 27 266,43            |
|             | • odsetek od pożyczek naliczonych                                          | 38 903,77            |
| <b>II.</b>  | <b>Zysk ze zbycia inwestycji</b>                                           | <b>38 903,77</b>     |
|             | Kwota stanowi wynik na sprzedaży krótkoterminowych papierów wartościowych. |                      |
| <b>III.</b> | <b>Inne</b>                                                                | <b>27 673,00</b>     |
| <b>H.</b>   | <b>Koszty finansowe</b>                                                    | <b>819 381,17</b>    |
|             | Rok poprzedni                                                              | 519 359,73           |
|             | %                                                                          | 157,77               |
| <b>I.</b>   | <b>Odsetki:</b>                                                            | <b>793 216,36</b>    |
|             | Kwota stanowi                                                              |                      |
|             | • zapłacone odsetki od kredytów                                            | 622 097,81           |
|             | • naliczone odsetki od pożyczek                                            | 108 020,53           |
|             | • zapłacone odsetki od pożyczek                                            | 62 489,79            |
|             | • odsetki budżetowe                                                        | 494,60               |
|             | • inne                                                                     | 113,63               |
| <b>II.</b>  | <b>Inne</b>                                                                | <b>26 164,81</b>     |
|             | Kwota dotyczy rozliczeń z tytułu leasingu i prowizji od kredytu            |                      |
| <b>I.</b>   | <b>Wynik brutto z działalności gospodarczej</b>                            | <b>350 690,39</b>    |
|             | Rok poprzedni                                                              | - 642 754,90         |
| <b>J.</b>   | <b>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych</b>                                        | <b>nie występują</b> |
| <b>K.</b>   | <b>Wynik brutto</b>                                                        | <b>350 690,39</b>    |





|           |                                                                                                                                                                                        |                      |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|           | Rok poprzedni                                                                                                                                                                          | - 642 754,90         |
| <b>L.</b> | <b>Podatek dochodowy od osób prawnych</b>                                                                                                                                              | <b>- 9 979,00</b>    |
|           | Kwota powyższa dotyczy odroczonego podatku dochodowego i stanowi różnicę pomiędzy aktywem i rezerwą na podatek dochodowy.<br>Podatek dochodowy do rozliczenia z budżetem nie wystąpił. |                      |
| <b>M.</b> | <b>Pozostałe obowiązkowe obciążenia zysku</b>                                                                                                                                          | <b>nie występują</b> |
| <b>N.</b> | <b>Wynik netto</b>                                                                                                                                                                     | <b>360 669,39</b>    |
|           | Rok poprzedni                                                                                                                                                                          | - 642 754,90         |

#### ***V. Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego***

Spółka Quart Development S.A. sporządziła na dzień 31 grudnia 2013 roku informację dodatkową do sprawozdania finansowego za okres 01.01.2013r.-31.12.2013r., 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 zwiększenie o kwotę **360 669,39 zł** i odpowiada kwocie zysku netto za rok 2013.

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 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 – zwiększenie – wynosi **28 953,39 zł**  
Rachunek przepływów pieniężnych w poszczególnych pozycjach został ustalony prawidłowo i wynika z ksiąg rachunkowych.

### **VIII. Sprawozdanie z działalności Spółki za 2013 rok**

Zarząd Spółki Quart Development S.A. sporządził sprawozdanie opisowe z działalności Spółki w 2013 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 :

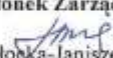
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 r.;
- rachunek zysków i strat za 2013 rok;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres 01.01.2013 – 31.12.2013 r.;
- rachunek przepływów pieniężnych za okres 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r.;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego;
- sprawozdanie Zarządu za 2013 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 23 maja 2014 r.



Oświadczenie biegłego rewidenta o niezależności zgodnie z art. 56 ustawy o biegłych rewidentach dnia 07 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie.....

**OŚWIADCZENIE**  
**Kluczowego Biegłego Rewidenta**

Romualda Nowak    Nr ew. 2786    51-347 Wrocław, ul. Poleska 11/25

Dotyczące badania na dzień 31 grudnia 2013 r.

**Quart Development S.A. we Wrocławiu**

Oświadczam niniejszym, co następuje :

1. Nie posiadam udziałów, akcji ani innych tytułów własności w jednostce badanej lub jednostce z nią powiązanej.
2. Nie jestem i w żadnym z ostatnich trzech lat nie byłam :
  - Przedstawicielem prawnym (pełnomocnikiem) jednostki badanej,
  - Członkiem organów nadzorczych,
  - Pracownikiem jednostki badanej, lub jednostki z nią powiązanej.
3. W ostatnich trzech latach nie uczestniczyłam w prowadzeniu ksiąg rachunkowych ani w sporządzaniu sprawozdania finansowego jednostki badanej.
4. Nie osiągnęłam w ciągu ostatnich pięciu lat 40 % mojego rocznego przychodu z tytułu usług świadczonych na rzecz jednostki badanej, lub jednostek z nią powiązanych.
5. Nie jestem małżonkiem, krewnym lub powinowatym w linii prostej do drugiego stopnia ani związanym z z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobą będącą członkiem organów nadzorujących , zarządzających, osób zarządzających ani osób będących w organach nadzorczych jednostki badanej ani nie jestem związana z tymi osobami z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli.
6. Nie uczestniczyłam w podejmowaniu decyzji przez jednostkę badaną w zakresie mającym związek ze świadczonymi usługami.
7. Nie występują inne powody uniemożliwiające sporządzenie bezstronnej i niezależnej opinii.
8. Nie występują przeciwwskazania określone w rozdziale 7 zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów.

Powyższe oświadczenie potwierdzam w całej rozciągłości własnoręcznym podpisem

Wrocław, 23 maja 2014r.







**Oświadczenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych o  
niezależności od badanej jednostki**

zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 07 maja 2009 r. o biegłych rewidentach  
i ich samorządzie... (Dz. U. nr 77, poz. 649, ze zmianami)

**OŚWIADCZENIE**

**Agencja Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o.  
50-368 Wrocław, ul. Bujwida 31  
Nr w rejestrze KIBR 457**

Dotyczące badania sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2013 r.

**Quart Development S.A. we Wrocławiu**

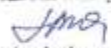
Oświadczamy niniejszym co następuje :

1. Nie posiadamy udziałów, akcji ani innych tytułów własności w jednostce badanej oraz w jednostkach z nią powiązanych.
2. Nie jesteśmy i w żadnym z ostatnich trzech lat nie byliśmy przedstawicielem prawnym (pełnomocnikiem), członkiem organów nadzorczych bądź zarządzających lub pracownikiem jednostki badanej ani jednostek z nią powiązanych.
3. W ostatnich trzech latach nie uczestniczyliśmy w prowadzeniu ksiąg rachunkowych, sporządzaniu sprawozdania finansowego, stanowiącego przedmiot badania.
4. Nie osiągnęliśmy w żadnym z ostatnich pięciu lat 40 % rocznego przychodu z tytułu usług świadczonych na rzecz jednostki badanej ani jednostek powiązanych.
5. Żaden z członków organów zarządzających ani żadna z osób wykonujących czynności rewizji finansowej w jednostce nie jest małżonkiem, krewnym lub powinowatym linii prostej do drugiego stopnia osób będących członkiem organów zarządzających i nadzorujących jednostki badanej lub jednostek powiązanych.
6. Wobec badanej jednostki nie występują zależności, o których mowa w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie.
7. Nie występują inne powody uniemożliwiające sporządzenie bezstronnej i niezależnej opinii.
8. Nie występują powiązania, o których mowa w rozdziale 7 Kodeksu etyki zawodowej biegłych rewidentów.

Powyższe oświadczenie potwierdzamy w całej rozciągłości.

Wrocław, 23 maja 2014 r.

CZŁONEK ZARZĄDU

  
Irena Płocka-Janiszewska

PREZES ZARZĄDU

  
Romualda Nowak



## **VI. OŚWIADCZENIA**

### **Oświadczenie Zarządu Quart Development S.A. w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za 2013 rok**

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, sprawozdanie finansowe za 2013 rok i dane porównywalne za 2012 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 2013 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 2013 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](http://www.gpwinfostrefa.pl).

Spółka nie korzystała z tego serwisu w 2013 roku, ale zamierza z niego korzystać w przyszłości.

Zasada nr 11 – w 2013 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 2013 roku wyniosło 32.500 zł.

## **IX. WYNAGRODZENIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ**

Łączna wartość wynagrodzenia Zarządu w 2013 r. wyniosła 189.600 zł.

Łączna wartość wynagrodzenia Rady Nadzorczej w 2013 r. wyniosła 0,00 zł.

## **X. 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](http://www.quart.com.pl)

[biuro@quart.com.pl](mailto: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