

**SKONSOLIDOWANY
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>	3
<i>II.</i>	<i>WYBRANE DANE FINANSOWE</i>	5
<i>III.</i>	<i>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2013 ROK</i>	6
<i>IV.</i>	<i>SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ QUART DEVELOPMENT S.A.</i>	28
<i>V.</i>	<i>OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO</i>	44
<i>VI.</i>	<i>OŚWIADCZENIA</i>	60
<i>VII.</i>	<i>WYNAGRODZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY</i>	60
<i>VIII.</i>	<i>DANE TELEADRESOWE</i>	60



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

Wrocław, 30 maja 2014 r.

Szanowni Akcjonariusze,

Mamy przyjemność przedstawić Państwu raport roczny skonsolidowany Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2013 rok.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2013 r po stronie aktywów wykazuje aktywa trwałe w wysokości 20.387.535,51 zł na które składają się: rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 6.743.951,63 i inwestycje długoterminowe w wysokości 12.745.122,90 zł.

Na aktywa obrotowe w wysokości 30.313.172,45 zł składają się głównie: zapasy w wysokości 28.694.008,14 zł, a w tym półprodukty i produkty w toku w wysokości 3.364.361,08 zł, towary w wysokości 18.686.352,73 zł oraz należności w wysokości 719.827,52 zł. Suma bilansowa Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2013 r. wynosiła 50.700.707,96 zł. Na dzień 31.12.2013 r Grupa Kapitałowa posiadała bieżące zobowiązania w wysokości 18.253.948,31 zł.

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2013 r. zatrudniała 21 osób.

Głównym źródłem finansowania w Grupie Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. są przychody własne i zobowiązania. Spółka dominującą korzysta z finansowania kredytowego oraz pożyczek od udziałowców. Spółki zależne finansują się głównie z dochodów własnych a w części z pożyczek od spółki dominującej. Ogólne zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31.12.2013 r. wynosiło 7.800,37 tys. zł. Na majątku grupy występują zabezpieczenia hipoteczne banków finansujących działalność oraz ZUS i Urzędu Miasta Wrocław na spółce zależnej.

Ogólna sytuacja finansowa Grupy jest dobra. Zarząd jednostki dominującej nie widzi zagrożeń w działalności grupy kapitałowej. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w założeniu dzielności Grupy. Grupa posiada znaczny majątek w postaci nieruchomości, na których realizować będzie inwestycje oraz znaczny zasób powierzchni do najmu.

W 2014 r. Spółka Dominująca zamierza 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 Dominująca zamierza skupić się na terenach w Legnicy, a szczególnie na inwestycji LEGNICA II – gdzie widzimy znaczny popyt na mieszkania oraz wprowadzić do oferty domy jednorodzinne szeregowo 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.

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 okazyjnych gruntów pod taką inwestycje.

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 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.

Jednostki zależne będą kontynuować swoją działalność w zakresie najmu oraz produkcji. Wszystkie podmioty Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A zamierzają w kolejnym roku ograniczyć zadłużenie, redukować koszty funkcjonowania oraz poszukiwać nowych okazji inwestycyjnych.

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

Z poważaniem

Zarząd Quart Development S.A.



II. WYBRANE DANE FINANSOWE

Poniżej zaprezentowano skonsolidowane 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	10 442 655	11 978 177	2 479 851	2 869 987
Koszty działalności operacyjnej	9 439 791	12 095 955	2 241 698	2 898 207
Zysk ze sprzedaży	1 002 864	-117 778	238 153	-28 220
Zysk z działalności operacyjnej	1 176 666	-321 308	279 427	-76 986
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	238 989	-	56 753	#ARG!
Zysk brutto	799 765	-523 041	189 923	-125 321
Zysk netto	737 574	-509 639	175 154	-122 110
Amortyzacja	203 702	220 920	49 118	54 039
Aktywa trwale	20 387 536	20 375 370	4 915 976	4 983 946
Aktywa obrotowe	30 313 172	31 199 994	7 309 310	7 631 719
Aktywa razem	50 700 708	51 575 364	12 225 286	12 615 666
Kapitał własny	27 041 538	26 349 124	6 520 433	6 445 165
Zobowiązanie krótkoterminowe	8 377 350	9 341 741	2 020 001	2 285 050
Zobowiązanie długoterminowe	7 581 561	7 820 084	1 828 116	1 912 843
Razem zobowiązania	18 253 948	19 452 999	4 401 511	4 758 329
Pasywa razem	50 700 708	51 575 364	12 040 064	12 357 524
Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	1 646 144	-4 600 794	390 915	-1 102 356
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej	-376 709	-215 740	-89 458	-51 692
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej	-1 137 759	4 687 778	-270 187	1 123 198
Przepływy pieniężne netto	10 442 655	11 978 177	2 479 851	2 869 987

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



III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2013 ROK

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

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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 dominującej mieści się we Wrocławiu przy ul. Fabrycznej 19,

1. działalność jest prowadzona :

- * Sulistrowice , 55-050 Sobótka
- * Legnica ul. Karola Myrka 6
- * Wrocław ul. Fabryczna 19

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

d) Przedmiotem przeważającej działalności Spółki jest między innymi :

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

2. Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A.

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. obejmuje:

a. Jednostkę dominującą – QUART DEVELOPMENT S.A.

Siedziba jednostki dominującej : Wrocław ul. Fabryczna 19

b. Jednostkę zależną- SPOMASZ S.A.

z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krakowska 98

c. Jednostka zależna – QUARTUS sp. z o.o.

z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19

d. Jednostka zależna – Spomasz Produkcja sp. z o.o.

z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krakowska 98

3. 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.

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz, że Grupa Kapitałowa nie zamierza, ani nie musi zaniechać działalności lub istotnie zmniejszyć jej zakres.



d) Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki dominującej nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę Kapitałową.

e) W dniu 2-03-2009 nastąpiła zmiana formy prawnej spółka została przekształcona na spółkę akcyjną.

4. Zastosowanie zasady polityki i metody rachunkowości.

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z rozdziałem 6 ustawy o rachunkowości z 29 września 1994 roku zwaną w dalszej części sprawozdania - ustawą.

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

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 zależne 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,

c) Inwestycje krótkoterminowe.



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

d) Zapasy.

Ewidencja towarów prowadzona jest przy zastosowaniu cen nabycia. Przy wycenie rzeczowych składników aktywów obrotowych wg wyżej wymienionych zasad uwzględnia się ponadto odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości. Rozchody materiałów i towarów wycenia się kolejno po cenach materiałów nabytych najwcześniej (FIFO).

Wyroby gotowe wycenia się wg rzeczywistego kosztu wytworzenia. Produkcję 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. Dodatkowo 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 faktycznie zastosowane w przypadku sprzedaży lub kupna walut obcych oraz otrzymania należności lub zapłaty zobowiązań. Na dzień bilansowy środki pieniężne wycenia się według średniego kursu ustalonego przez NBP. 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.

Rezerwa 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 podatku odroczonego.



I. 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.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2013 R.

I.

1. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej, z wyodrębnieniem akcji (udziałów) posiadanych przez jednostkę dominującą i inne jednostki powiązane oraz o liczbie i wartości nominalnej udziałów (akcji), w tym uprzywilejowanych.

Schemat struktury Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A na dzień 31 grudnia 2013 r:

Na dzień 31 grudnia 2013 r jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada 89,42 % akcji w SPOMASZ S.A. i 100% udziałów w QUARTUS sp. z o.o. SPOMASZ S.A. jest właścicielem 100% udziałów w SPOMASZ PRODUKCJA sp. z o.o.

STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Kapitał zakładowy jednostki dominującej QUART DEVELOPMENT SA. na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosił 12 830 000 zł i dzielił się na 12 830 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Kapitał składał się na :

- 10 230 000 akcji imiennych uprzywilejowanych w głosach 2:1
- 1 770 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B
- 330 000 akcji zwykłych na okaziciela serii C
- 1 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii D

Struktura własności kapitału oraz prawa głosu na dzień 31 grudnia 2013 r wygląda następująco:



Lp	Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału	Liczba głosów	% głosów
1	Przemysław Kruszyński (wraz z Agencją Reklamową CZART Sp. z o.o.)	5.440.000 akcji imiennych	42,40%	10.880.000	47,18%
2	Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawera-Jędrzejczyk)	4.790.000 akcji imiennych oraz 733.546 akcji zwykłych na okaziciela	43,05%	10.313.546	44,72%
3	Michał Rataj (prezes zarządu)	120.000 akcji zwykłych na okaziciela	0,94%	120.000	0,52%
4	Anna Marcinkowska (wraz z osobami bliskimi)	1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela	11,69%	1.500.000	6,51%
5	Pozostali akcjonariusze	246.454 akcji zwykłych na okaziciela	1,92%	246.454	1,07%
	Suma	12.830.000	100,00%	23.060.000	100,00%

1. Wyliczenie wartości firmy wynikającej z konsolidacji.

Wartość firmy została wyliczona na dzień objęcia kontroli przez Spółkę dominującą jako różnica pomiędzy wartością godziwą aktywów netto Spółki SPOMASZ SA, a ich ceną nabycia, na kwotę 5 607 764,40 zł. Odpis wartości firmy rozliczany będzie w ciągu 10 lat.

W roku odpis wartości firmy wynosił 560 776,44 zł.

2. Informacje liczbowe, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

Grupa kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2013 osiągnęła w porównaniu do roku ubiegłego następujące koszty, przychody i wyniki:

Lp.	Dane finansowe	Na dzień 31.12.2012	Na dzień 31.12.2013
1	Kapitał własny	26.349,12	27.041,54
2	Należności długoterminowe	0	0
3	Należności krótkoterminowe	1.513,08	719,83
4	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	330,96	462,63
5	Zobowiązania długoterminowe	7.820,08	7.581,56
6	Zobowiązania krótkoterminowe	9.341,74	8.377,35
7	Amortyzacja	220,92	203,7
8	Przychody netto ze sprzedaży	11.978,18	10.442,65



9	Zysk/strata na sprzedaży	-117,78	1.002,86
10	Zysk/strata na działalności operacyjnej	-321,31	1.176,67
11	Zysk/strata brutto	-523,41	799,76
12	Zysk/strata netto	-509,64	737,57

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2013 r po stronie aktywów wykazuje aktywa trwałe w wysokości 20.387,54 tys. zł, na które składają się: rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 6.743,95 tys. zł, i inwestycje długoterminowe w wysokości 12.745,12 tys. zł, Na aktywa obrotowe w wysokości 30 313,17 tys. zł, składają się głównie: zapasy w wysokości 28.694,01 tys. zł, a w tym półprodukty i produkty w toku w wysokości 3.364,36 tys. zł, towary w wysokości 18.686,35 tys. zł, oraz wyroby gotowe w wysokości 6. 529,59 tys. zł.
Suma bilansowa Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2013 r. wynosiła 50 700,71 tys. zł,
Na dzień 31.12.2013 r Grupa Kapitałowa posiadała bieżące zobowiązania w wysokości 18.253,95. tys. zł,

3. Informacje o istotnych zdarzeniach , jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu. Po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie nastąpiły znaczące zdarzenia dotyczące roku obrotowego .

4. Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W 2013 r. nie nastąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych .

5. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego , zwiększenia i zmniejszenia z tytułu : aktualizacji wartości , nabycia , przemieszczenia wewnętrznego oraz stan na koniec roku obrotowego , a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia

I. Zestawienie wartości niematerialnych i prawnych

Opis	Wartość brutto				Umorzenie				Wartość netto			
	stan na 01-01-2013	zwiększeni a	przeksięg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2013	stan na 01-01-2013	zwiększeni a	przeksięg. (+/-)	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
Wartość	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	36274,82	412810,00	0,00	0,00	449084,82	36274,82	0,00	0,00	0,00	36274,82	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
Ogółem	52782,37	412810,00	0,00	0,00	501867,19	52782,37	0,00	0,00	0,00	52782,37	0,00	412810,00



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
<i>Wartość brutto</i>							
stan na 01-01-2013	5510042,13	2587868,36	209801,13	433236,68	142864,11	505310,00	0,00
Zwiększenia:	52354,54	171879,05	3800,00	0,00	0,00	314757,99	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	52354,54	171879,05	0,00	0,00	0,00	314757,99	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	5562396,67	2759747,41	213601,13	370935,24	142864,11	407257,99	0,00
<i>Umarzenie</i>							
stan na 01-01-2013	660403,13	1022905,31	196682,55	357674,22	128907,56	0,00	0,00
Zwiększenia:	66721,74	287146,92	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	33722,76	118611,29	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	32998,98	168535,63	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	727124,87	1310052,23	198813,11	343096,54	133764,17	0,00	0,00
<i>Wartość netto</i>							
stan na 01-01-2013	4849639,00	1564963,05	13118,58	75562,46	13956,55	505310,00	0,00
stan na 31-12-2013	4835271,80	1449695,18	14788,02	27838,70	9099,94	407257,99	0,00

6. wartość gruntów użytkowanych wieczysto przez jednostki powiązane

Grunty w wieczystym użytkowaniu



Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2012	Zmiany w ciągu roku		Stan na 31.12.2013
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia (m ²)	19 135 m ²	0	0	19 135 m ²
Wartość (zł)	6 032 693 zł	0	33 723 zł	5 998 970 zł

7. wartość niemortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostki powiązane środków trwałych , używanych na podstawie umów najmu , dzierżawy i innych umów , w tym z tytułu umów leasingu
Jednostki powiązane użytkują na podstawie umowy leasingu samochód osobowy marki SKODA o wartości rynkowej ok. 80 000 zł brutto.
8. zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli
Jednostki powiązane nie mają zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.
9. dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego , zwiększeniach , wykorzystaniu , rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego

Rezerwy	Stan na 31.12.2012	zwiększenie	rozwiązanie	Stan na 31.12.2013
- z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1.900.000,00			1.900.000,00
- na zobowiązania				
- na odprawy emerytalne	39.689,84		4.000,00	35.689,84
- na zaległe urlopy				
- na ryzyko handlowe	321.589,41			321.589,41
Ogółem rezerwy na zobowiązania	2.261.279,25			2.257.279,25

10. dane o odpisach aktualizujących wartość należności , ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego , zwiększeniach , wykorzystaniu , rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2012	zwiększenie	zmniejszenie	Stan na 31.12.2013
- na należności od dłużników	375 689,29	25 833,34	4416,52	390 805,79
- na odsetki od należności			6300,32	
- na koszty sądowe i egzekucyjne		34251,11		34251,11

1. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym okresie spłaty :
- a) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych :
- powyżej 1 roku do 3 lat 1 991 153,43
- b) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek :
- powyżej 1 roku do 3 lat 3 727 916,37
 - powyżej 3 lat do 5 lat 614 400,00
 - powyżej 5 lat 1 248 091,11

1. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych (ze wskazaniem jego rodzaju)
- a) NIERUCHOMOŚĆ – LEGNICA



- *hipoteka umowna łączna zwykła na kwotę 8 500 000 zł na rzecz -Bank Spółdzielczy w Oleśnicy,
- b) NIERUCHOMOŚĆ – BIELANY WROCŁAWSKIE (Etap III)
- *hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 1 800 000 zł na rzecz – Bank Spółdzielczy w Oleśnicy.
- c) Nieruchomość – Bielany Wrocławskie (Etap II)
- * hipoteka umowna do kwoty 10 200 000 zł na rzecz - Bank Spółdzielczy w Oleśnicy

2. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane gwarancje i poręczenia , także wekslowe : nie wystąpiły

3. wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Wyszczególnienie	Stan	na	Stan	na
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2013
1. długoterminowe rozliczenia międzyokresowe :	617 396,98		485 650, 98	
a) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0		4.147,00
b) inne rozliczenia długoterminowe :	617 396,98		481 503,98	
- opłata patentowa 10 lat		3770		3132
- koszty sprzedaży Legnica		98 980		24 540
- Koszty finansowania zapasów towarów		121 084,94		111 913,05
- koszty finansowania inwestycji w Bielanych		402 562, 04		341 918,93
2. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne :	288 957, 83		270 334, 81	
a) Polisy ubezpieczenia		14 177,74		15 534,72
b) prenumeraty		4 017,84		4 615,43
c) rozliczenie kosztów dofinansowania UE		212 600,00		212 600,00
d) Projekt zagospodarowania terenu		0		14 666,68
e) pozostałe koszty		58 162,25		22 917,98
3. rozliczenia międzyokresowe bierne krótkoterminowe:	29 894, 50		37 758,07	
a. przychody przyszłych okresów		29 894,50		37 758,07

II.

Informacje o wspólnych przedsięwzięciach , które nie podlegają konsolidacji , w tym :

Wspólne przedsięwzięcia z innymi podmiotami nie wystąpiły .

III.

1. podział wykazanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat przychodów netto ze sprzedaży produktów , towarów i materiałów jednostek powiązanych według dziedzin działalności oraz rynków geograficznych

Przychody ze sprzedaży	2012 r.	2013 r.
a) produktów ogółem	7 195 907,38	8 704 968,52
w tym:		
- usługi produkcyjnych	102 795, 96	280 463,66
- innych przychodów	343 228, 82	529 068,11
- usług najmu i dzierżawy	1 764 996,81	1784 012,97
- mieszkań i lokali użytkowych	2 878 035,37	5 273 464,83...
b) towarów i materiałów	1 077 415, 00	984 983,76
Razem :	8 273 322,38	9 689 952,28



- W tym eksport :	294 783, 74	150 619, 47
-------------------	-------------	-------------

1. wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe
W 2013 r. nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych .
2. wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów
W 2013 roku nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów .
3. informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym
W ramach grupy kapitałowej nie nastąpiło w 2013 r. zaniechanie działalności .
4. dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby , a w przypadku sporządzania skonsolidowanego rachunku zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym o kosztach rodzajowych :
Nie dotyczy.
5. koszt wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby
W 2013 r. poniesiono 314 757,99 zł kosztów na wytworzenie środków trwałych w budowie i środków trwałych na własne potrzeby.
6. poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe ; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska
W 2013 r. poniesiono nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości 314 757,99 zł. Na rok 2014 planuje się nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości 0 zł . Nie przewiduje się nakładów na ochronę środowiska .
7. informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych , z podziałem na losowe i pozostałe
W 2013 r. nie wystąpiły zyski i straty nadzwyczajne .
8. podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych
Nie wystąpił podatek dochodowy na operacjach nadzwyczajnych .

IV.

W przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za 2013 r., w ciągu którego nastąpiło połączenie jednostki powiązanej :

W 2013 r. nie nastąpiło połączenie jednostki powiązanej .

V.

- 1) w przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności jednostki powiązanej opis tych niepewności oraz stwierdzenie , że taka niepewność występuje , jak również wskazanie , czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane ; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę dominującą lub jednostki podporządkowane działań mających na celu eliminację niepewności .
Nie występuje poważne zagrożenie dla kontynuacji działalności jednostki powiązanej .
- 2) w przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej , finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych , należy ujawnić te informacje .
Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. nie jest w posiadaniu informacji , które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej , finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych .
- 3) objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych , a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią ; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych należy wyjaśnić ich przyczyny.
Różnice nie wystąpiły



zmiana stanu należności

wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2013	Zmiana stanu
Ogółem należności			
w tym :			
dotyczące działalności inwestycyjnej	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
dotyczące działalności operacyjnej			

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych

wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2013	Zmiana stanu
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem			
w tym :			
dotyczące działalności inwestycyjnej	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
inwestycje - udziały			
dotyczące działalności finansowej			
dotyczące działalności operacyjnej			

4) informacje o :

a) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej,

W bilansie skonsolidowanym uwzględniono wszystkie zawarte przez jednostki powiązane umowy.

b) transakcjach zawartych przez jednostkę dominującą lub inne jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym (z wyjątkiem transakcji dokonanych wewnątrz grupy kapitałowej) ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane.

Jednostki objęte sprawozdaniem skonsolidowanym nie zawierały transakcji ze stronami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

c) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,

wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w 2013 r.
1. Pracownicy ogółem	21
z tego :	
- na stanowiskach nierobotniczych	7
- na stanowiskach robotniczych	14
2. osoby korzystające z urlopów wychowawczych	0
Ogółem zatrudnieni	21

d) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno)

- Wartość wynagrodzenia dla Zarządów spółek z Grupy kapitałowej Quart Development S.A. wynosiła 316 020 zł brutto

- osoby nadzorujące nie pobierały wynagrodzenia w danym roku obrotowym.





e) pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty

W 2013 r. nie udzielono pożyczek osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

f) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej za :


- obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej
- inne usługi poświadczające
- usługi doradztwa podatkowego
- pozostałe usługi

Wynagrodzenie za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 r. wynosi brutto 4.920 zł .

5) inne informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi : nie stwierdzono

Wrocław dnia: 20.03 2014

Prezes Zarządu


Michał Bataj

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



Quart Development S.A. Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat wariant porównawczy	za okres (PLN) :	
	Skonsolidowany 31.12.2013	skonsolidowany roczny 2012
Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi (I+II+III+IV)	10 442 654,58	11 978 177,49
- od jednostek powiązanych	-18 000,00	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów	8 704 968,52	7 195 907,38
Zmiana stanu produktów (zwiększenie +; zmniejszenie -)	953 308,37	3 938 178,44
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	984 983,76	1 077 415,00
Koszty działalności operacyjnej (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	9 439 790,89	12 095 954,71
Amortyzacja	203 701,56	220 920,40
Zużycie materiałów i energii	1 008 940,63	973 126,14
Usługi obce	5 165 439,88	7 882 394,05
Podatki i opłaty	693 762,43	632 020,77
- w tym podatek akcyzowy	0,00	-
Wynagrodzenia	1 268 834,91	1 386 010,26
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	223 305,98	237 690,20
Pozostałe koszty rodzajowe	82 683,72	285 503,67
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	793 121,78	478 289,22
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 002 863,69	- 117 777,22
Pozostałe przychody operacyjne	896 490,58	204 721,82
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	28 000,00	-
Dotacje	0,00	-
Inne przychody operacyjne	868 490,58	204 721,82
Pozostałe koszty operacyjne	722 688,52	408 252,49
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	351,13
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	60 084,45	216 626,97
Inne koszty operacyjne	662 604,07	191 274,39
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 176 665,75	- 321 307,89
Przychody finansowe	90 186,75	77 694,60
Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	-
w tym : od jednostek powiązanych	0,00	-
Odsetki	55 778,07	61 708,42
w tym : od jednostek powiązanych	3 809,59	1 358,95
Zyski ze zbycia inwestycji	6 481,60	15 986,18
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	-
Inne	27 927,08	-
Koszty finansowe	1 027 863,94	840 204,58
Odsetki	999 861,78	830 980,66
w tym : dla jednostek powiązanych	122 090,77	35 716,90
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	-
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	-
Inne	28 002,16	9 223,92
Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	-



Zysk (strata) z działalności gospodarczej	238 988,56	-	1 083 817,87
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00		-
Zyski nadzwyczajne	0,00		-
Straty nadzwyczajne	0,00		-
Odpis wartości firmy	0,00		-
Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00		-
Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00		-
Odpis wartości firmy - jednostki stowarzyszone	0,00		-
Odpis ujemnej wartości firmy	560 776,44		560 776,44
Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	560 776,44		560 776,44
Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00		-
Zysk (strata) brutto	799 765,00	-	523 041,43
Podatek dochodowy	58 762,00		25 925,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00		-
Zysk(strata) z udziałów w jedn.podporządkowanych wycenionych metodą praw własności	0,00		-
Zyski (straty) mniejszości	3 429,49	-	39 327,65
Zysk (strata) netto	737 573,51	-	509 638,78

Prezesa Zarządu

Michał Katalaj
Prezes Zarządu

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

Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie

Ksiąg rachunkowych

Wrocław, 2023.14

Miejscowość, data



Quart Development S.A. Skonsolidowane Przepływy Finansowe		skonsolidowane	skonsolidowane
		01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2013 - 31.12.2013
A.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I.	Zysk (Strata) netto	-509 638,78	737 573,51
II.	Korekty razem	-4 091 155,57	908 570,93
	1. Amortyzacja	220 920,40	203 701,56
	2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	4 560,64	0,00
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	769 272,24	756 217,66
	4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	351,13	-28 000,00
	5. Zmiana stanu rezerw	-25 956,81	-4 000,00
	6. Zmiana stanu zapasów	-4 057 570,37	321 404,35
	7. Zmiana stanu należności	424 150,89	793 255,24
	8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-817 640,31	-736 452,55
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	7 026,76	7 863,57
	10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	76 519,00	150 369,02
	11. Inne korekty	-692 789,14	-555 787,92
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-4 600 794,35	1 646 144,44
B.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I.	Wpływy	63 748,85	81 646,67
	1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	27 716,00	28 000,00
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	36 032,85	25 765,48
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	36 032,85	25 765,48
	- zbycie aktywów finansowych	36 032,85	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
	- odsetki	21 311,42	14 621,18
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	11 144,30
	4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	27 881,19
II.	Wydatki	279 488,62	458 355,56
	1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	27 640,00	298 655,56
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	176 848,62	0,00
	3. Na aktywa finansowe, w tym:	75 000,00	9 700,00
	- nabycie aktywów finansowych	75 000,00	9 700,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
	4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	150 000,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-215 739,77	-376 708,89
C.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		



I. Wpływy	6 136 197,64	4 800 000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	150 000,00
2. Kredyty i pożyczki	6 136 197,64	4 650 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	1 448 420,12	5 937 758,84
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 wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	890 964,95	5 153 259,44
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	32 864,55
8. Odsetki	552 894,53	688 270,04
9. Inne wydatki finansowe	4 560,64	63 364,81
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	4 687 777,52	-1 137 758,84
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III+/-B.III+/-C.III)	-128 756,60	131 676,71
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	-128 756,60	131 676,71
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	459 713,28	330 956,68
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	330 956,68	462 633,39
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00
suma kontrolna	0,00	0,00

Prezes Zarządu

Michał Rataj

Prezes Zarządu

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

.....
Członek Zarządu

.....
Osoba odpowiedzialna za prowadzenie

Ksiąg rachunkowych

Wrocław 2023.12

.....
Miejscowość, data



Quart Development S.A.– Raport Skonsolidowany	stan na dzień (PLN) :	
	Skons. 31.12.2013	skons. 31.12.2012
AKTYWA		
0	1	2
A. Aktywa trwałe	20 387 535,51	20 375 369,52
I. Wartości niematerialne i prawne	412 810,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	
2. Wartość firmy	0,00	
3. Inne wartości niematerialne i prawne	412 810,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
1. Wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	
III. Rzeczowe aktywa trwałe	6 743 951,63	7 022 549,64
1. Środki trwałe	6 336 693,64	6 517 239,64
a. grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	4 835 271,80	4 849 639,00
b. budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 449 695,18	1 564 963,05
c. urządzenia techniczne i maszyny	14 788,02	13 118,58
d. środki transportu	27 838,70	75 562,46
e. inne środki trwałe	9 099,94	13 956,55
2. Środki trwałe w budowie	407 257,99	505 310,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
IV. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	
2. Od pozostałych jednostek	0,00	
V. Inwestycje długoterminowe	12 745 122,90	12 735 422,90
1. Nieruchomości	12 660 422,90	12 660 422,90
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	
3. Długoterminowe aktywa finansowe	84 700,00	75 000,00
a. w jednostkach zależnych i niebędących spółkami handlowymi jednostek współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub proporcjonalnej	0,00	0,00
- udziały i akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b. w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
- udziały i akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c. w pozostałych jednostkach	84 700,00	75 000,00
- udziały lub akcje	84 700,00	75 000,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	485 650,98	617 396,98
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 147,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	481 503,98	617 396,98
B. Aktywa obrotowe	30 313 172,45	31 199 994,25
I. Zapasy	28 694 008,14	29 015 412,49
1. Materiały	110 992,57	98 818,91
2. Półprodukty i produkty w toku	3 364 361,08	9 157 113,03



3. Produkty gotowe	6 529 594,47	342 491,79
4. Towary	18 686 352,73	19 147 948,53
5. Zaliczki na dostawy	2 707,29	269 040,23
II. Należności krótkoterminowe	719 827,52	1 513 082,76
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a. z tytułu dostaw i usług , o okresie spłaty :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	719 827,52	1 513 082,76
a. z tytułu dostaw i usług , o okresie spłaty:	545 352,61	1 140 424,13
- do 12 miesięcy	545 352,61	1 140 424,13
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. z tytułu podatków , dotacji , cel , ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	168 959,63	332 258,12
c. Inne	5 515,28	40 400,51
d. Dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	629 001,98	382 541,17
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	629 001,98	382 541,17
a. w jednostkach zależnych i niebędących spółkami handlowymi jednostek współzależnych	0,00	0,00
- udziały i akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b. w jednostkach stowarzyszonych i będących spółkami handlowymi jednostek współzależnych	0,00	0,00
- udziały i akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	
- udzielone pożyczki	0,00	
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	
c. w pozostałych jednostkach	166 368,59	51 584,49
- udziały lub akcje	12 559,00	23 703,30
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	153 809,59	27 881,19
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
d. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	462 633,39	330 956,68
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	462 633,39	330 956,68
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	270 334,81	288 957,83
AKTYWA RAZEM	50 700 707,96	51 575 363,77

Prezes Zarządu

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

Członek Zarządu

Miejscowość, data

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie

Ksiąg rachunkowych




Quart Development S.A. Raport Roczny Skonsolidowany	stan na dzień (PLN) :	
	Skonsolidowany 31.12.2013	Skonsolidowany 31.12.2012
PASYWA		
0	1	2
A. Kapitał własny	27 041 537,81	26 349 123,95
I. Kapitał podstawowy	12 830 000,00	12 830 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV Kapitał(fundusz) zapasowy podwyższający kapitał zakładowy	0,00	0,00
V. Kapitał zapasowy	15 472 918,13	15 472 918,13
VI. Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VII. Pozostałe kapitały rezerwowe	0,00	0,00
VIII. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
XI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 998 953,83	-1 444 155,40
X. Zysk (strata) netto	737 573,51	-509 638,78
XI. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Kapitał mniejszości	919 010,33	726 253,19
C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
I. Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	4 486 211,51	5 046 987,95
II. Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	18 253 948,31	19 452 998,68
I. Rezerwy na zobowiązania	2 257 279,25	2 261 279,25
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 900 000,00	1 900 000,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	35 689,84	39 689,84
- długoterminowe	35 689,84	39 689,84
- krótkoterminowe	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	321 589,41	321 589,41
- długoterminowe	321 589,41	321 589,41
- krótkoterminowe	0,00	
II. Zobowiązania długoterminowe	7 581 560,91	7 820 083,73
1. Wobec jednostek powiązanych	1 991 153,43	471 337,76
2. Wobec pozostałych jednostek	5 590 407,48	7 348 745,97
a. kredyty i pożyczki	5 557 561,11	7 283 035,05
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c. Inne zobowiązania finansowe	32 846,37	65 710,92
d. Inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	8 377 350,08	9 341 741,20
1. Wobec jednostek powiązanych	85 368,68	114 809,31
a. z tytułu dostaw i usług , o okresie wymagalności :	42 393,72	34 634,35
- do 12 miesięcy	42 393,72	34 634,35
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. inne	42 974,96	80 174,96
2. Wobec pozostałych jednostek	7 899 220,42	8 833 570,91
a. kredyty i pożyczki	2 242 806,14	2 439 267,49
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c. Inne zobowiązania finansowe	39 215,92	33 493,14
d. z tytułu dostaw i usług , o okresie wymagalności :	432 151,37	2 239 896,79
- do 12 miesięcy	432 151,37	2 239 896,79
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e. zaliczki otrzymane na dostawy	1 671 692,55	432 998,99
f. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00



g. z tytułu podatków , ceł , ubezpieczeń i innych świadczeń	3 371 491,27	3 601 872,59
h. z tytułu wynagrodzeń	42 774,38	10 039,06
i. inne	99 088,79	76 002,85
3. Fundusze specjalne	392 760,98	393 360,98
IV. Rozliczenia międzyokresowe	37 758,07	29 894,50
1. Ujemna wartość firmy	0,00	
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	37 758,07	29 894,50
- długoterminowe	0,00	
- krótkoterminowe	37 758,07	29 894,50
PASYWA RAZEM	50 700 707,96	51 575 363,77

Prezesa


.....
Michał
Prezes Zarządu

Quart Development S.A.

ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław

NIP: 894-28-71-207

.....
Członek Zarządu

Wrocław 10.05.14

.....
Miejscowość , data

.....
Osoba odpowiedzialna za prowadzenie

Ksiąg rachunkowych



SKONSOLIDOWANE
Zestawienie zmian w kapitale własnym
(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

1-01-2013 do 31-12-2013 ZA 4 KWARTALY	
I. Kapitał własny na początek okresu (80)	26 349 123,95
- korekty błędów	
1a. Kapitał własny na początek okresu po korektach (80)	26 349 123,95
1. Kapitał podstawowy na początek okresu	12 830 000,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00
- emisji akcji	0,00
- [-]	
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00
- umorzenia akcji	
- [-]	
1.2. Kapitał podstawowy na koniec okresu	12 830 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00
- [-]	
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00
- [-]	
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00
3. Akcje własne na początek okresu	0,00
a) zwiększenie	
b) zmniejszenie	
3.1. Akcje własne na koniec okresu	0,00
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	15 472 918,13
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)	
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00
- [-]	
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00
- pokrycia straty	
- [-]	
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	15 472 918,13
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00
- [-]	
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00
- zbycia środków trwałych	
- [-]	
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	0,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00
- [-]	
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00
- [-]	
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0,00
7. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00
- korekty błędów podstawowych	
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	
- [-]	
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00
- [-]	
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00

Handwritten signatures and initials.



SKONSOLIDOWANE
Zestawienie zmian w kapitale własnym

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-1 998 953,83
-korekty błędów podstawowych	
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00
- [-]	
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00
- [-]	
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-1 998 953,83
7.7. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00
8. Wynik netto	737 573,51
a) zysk netto	0,00
b) strata netto	737 573,51
c) odpisy z zysku	0,00
II. Kapitał własny na koniec okresu	27 041 537,81
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	27 041 537,81

Prezes Zarządu

Michał Rataj

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Ewa Olszewska

Olszewska



Spółka odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych
FINANSOWA GŁÓWNA KSIĘGOWA

Miejscowość, data

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



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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ QUART DEVELOPMENT S.A. (za okres od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.)

2014-03-20





I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

1. Skład Grupy Kapitałowej

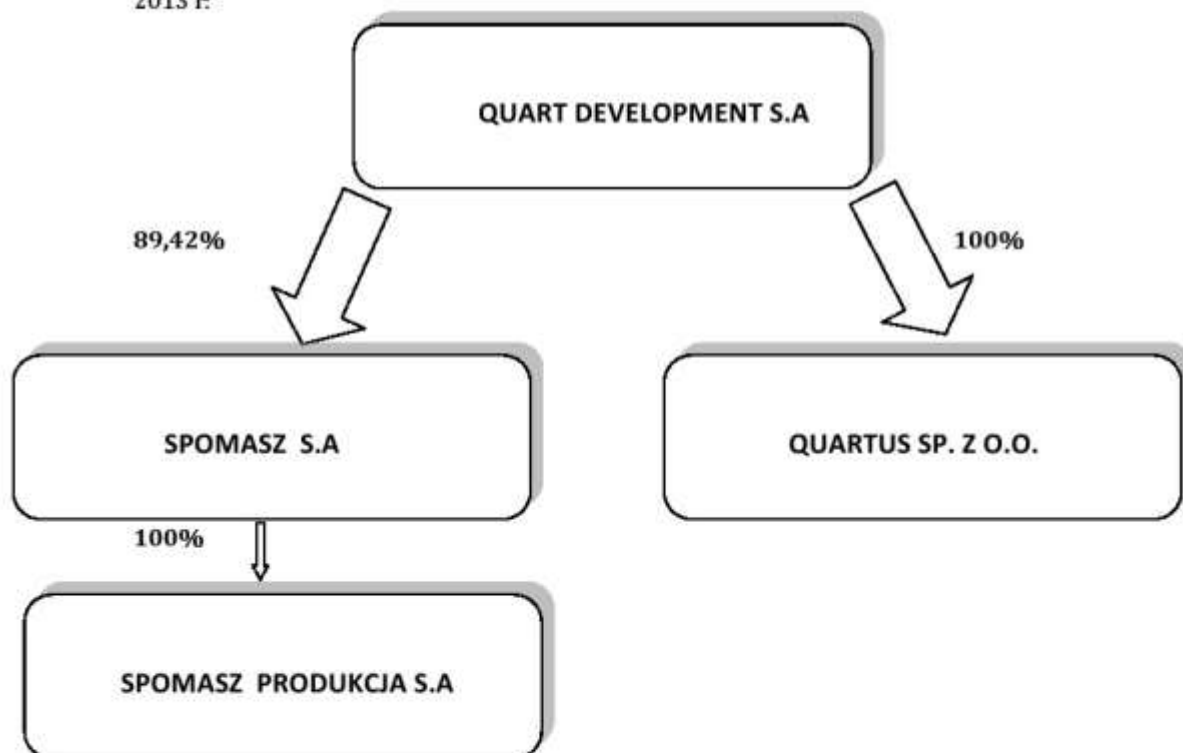
Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. obejmuje:

- Jednostkę dominującą – QUART DEVELOPMENT S.A.
- Jednostkę zależną – SPOMASZ S.A.
- Jednostka zależna – QUARTUS sp. z o.o.
- Jednostka zależna – Spomasz Produkcja sp. z o.o.

Rok obrotowy 2013 jest rokiem konsolidacji Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. oraz sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

2. Struktura

Schemat struktury Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2013 r.:





Na dzień 31 grudnia 2013 r jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada 89,42 % akcji w SPOMASZ S.A. i 100% udziałów w QUARTUS sp. z o.o.. SPOMASZ S.A. jest właścicielem 100% udziałów w SPOMASZ PRODUKCJA sp. z o.o.

Sprawozdania finansowe podmiotów zależnych i jednostki dominujące podlegają konsolidacji metodą pełną.

3. Charakterystyka jednostek tworzących Grupę Kapitałową

QUART DEVELOPMENT Spółka akcyjna – jednostka dominująca

Skrót firmy : QUART DEVELOPMENT S.A.

Siedziba: 53-609 Wrocław ul: Fabryczna 19

Numer KRS: 0000324518

NIP: 894-28-71-207

REGON: 0200323147

Quart Development S.A powstał w 2006 roku, w 2009 został przekształcony w spółkę akcyjną, w 2011 roku zadebiutował na rynku New Connect.

Przedmiotem działania Spółki jest działalność deweloperska.

SPOMASZ Wrocław Spółka akcyjna – jednostka zależna

Skrót firmy : SPOMASZ S.A.

Siedziba: 53-609 Wrocław ul: Fabryczna 19

Numer Krs: 0000103490

Numer NIP: 899-02-04-035

REGON: 930678446

Wrocławska Fabryka Maszyn i Urządzeń Przemysłu Spożywczego rozpoczęła swoją działalność w 1953 roku. Od samego początku swojego istnienia produkuje maszyny i urządzenia dla przemysłu spożywczego zwłaszcza mięsnego.

Fabryka do 1990 roku była jedynym producentem wielu maszyn i urządzeń dla branży spożywczej w całej Europie Wschodniej. Dumą napawa fakt, iż po zmianach polityczno – gospodarczych w Europie w latach dziewięćdziesiątych jesteśmy nadal liczącym się na rynku producentem maszyn oraz całych linii technologicznych (np. linie do obróbki jelit wieprzowych i wołowych) dla przemysłu mięsnego. Produkujemy również urządzenia do higieny wewnątrzzakładowej.

W 1993 roku przedsiębiorstwo przekształciło się w spółkę akcyjną w całości opartą na kapitale polskim. Nade wszystko naszym największym kapitałem są lojalni, podnoszący



swoje kwalifikacje pracownicy, których doświadczenie i praca w zespole zapewniają nam sukces.

W 2011 roku głównym akcjonariuszem Spomasz S.A. został QUART DEVELOPMENT S.A.. Spółka przeszła głęboką restrukturyzację, wydzielono z niej część produkcyjną, pozostawiając nieruchomości. Spomasz S.A. zajmuje się wynajmem powierzchni lokalowych, magazynowych i biurowych.

SPOMASZ Wrocław Produkcja Sp. z o.o. – jednostka zależna

Skrót firmy : **SPOMASZ Produkcja sp.z.o.o.**

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

NIP: 8992732815

KRS: 0000406103

REGON: 021787618

Spomasz Produkcja sp. z o.o. jest bezpośrednim kontynuatorem działalności Wrocławskiej Fabryki Maszyn i Urządzeń Przemysłu Spożywczego. Zajmuje się produkcją maszyn oraz całych linii technologicznych (np. linie do obróbki jelit wieprzowych i wołowych) dla przemysłu mięsnego.

Powstał w 2011 roku z wydzielenia całej części produkcyjnej ze SPOMASZ S.A. SPOMASZ S.A. posiada 100% udziałów w Spomasz Produkcja sp. z o.o.

QUARTUS sp. z o.o. – jednostka zależna

Skrót firmy : **QUARTUS Sp.z o.o.**

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

Numer KRS: 0000356421

NIP: 896-15-01-842

REGON: 021258558

W/w Spółka jest podmiotem, który będzie przejmować od spółki matki lokale (biurowe, usługowe i mieszkaniowe) pod długoterminowy najem. Zarząd planuje by Quartus kupował lokale z każdej nowopowstałej inwestycji Quart Development S.A. i przeznaczał je pod wynajem. Tak by po kilkunastu latach Quartus sp. z o.o. miała na tyle duże przychody z comiesięcznych czynszów najmu aby można było dalej rozwijać spółkę w kierunku administrowania i zarządzania własnym, a także spółki matki, majątkiem. Wiemy, że najem powierzchni komercyjnych i mieszkalnych jest rentownym biznesem i chcielibyśmy zyski spółki lokować właśnie w taką działalność długoterminową właśnie poprzez zależną spółkę. Na dzień 31.12.2013 Spółka posiada dwa lokale biurowe o łącznej powierzchni 450 mkw., lokal mieszkalny o powierzchni 99 mkw. oraz działkę budowlaną, która została kupiona w celach inwestycyjnych.



II. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT działa w czterech sferach:

- a. **Działalność deweloperska**- ta działalnością w grupie zajmuje się Spółka dominująca QUART DEVELOPMENT S.A.. Spółka buduje i sprzedaje lokale mieszkalne i biurowe. Zajmuje się także sprzedażą działek budowlanych oraz w planach jest sprzedaż domów jednorodzinnych. Spółka swoje inwestycje lokuje głównie na Dolnym Śląsku.
- b. **działalność polegająca na najmie powierzchni**- tym obszarem w ramach grupy zajmują się dwie spółki zależne- QUARTUS sp. z o.o. i SPOMASZ S.A.. Spółka Quartus sp. z o.o. przejmuje z inwestycji spółki dominującej cenne aktywa a następnie przeznaczają je do wynajmu długoterminowego. SPOMASZ S.A. zajmuje się najmem powierzchni biurowych, usługowych, magazynowych w ramach posiadanych nieruchomości.
- c. **działalność produkcyjna**- tym segmentem działalności zajmuje się Spółka zależna Spomasz Produkcja Sp. z o.o.- jest ona wytwórcą wielu rodzaj maszyn i urządzeń dla branży spożywczej. Specjalizuje się w produkcji maszyn i linii technologicznych dla przemysłu mięsnego.
- d. **działalność turystyczna**- część przychodów spółki dominującej generuje branża turystyczna. Poprzez posiadanie w swoim majątku Ośrodka Wypoczynku Świątecznego w Sulistrowiczkach QUART DEVELOPMENT S.A. świadczy usługi hotelarskie i turystyczne.

III. STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Kapitał zakładowy jednostki dominującej QUART DEVELOPMENT SA. na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosił 12 830 000 zł i dzielił się na 12 830 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Kapitał składał się na :

- 10 230 000 akcji imiennych uprzywilejowanych w głosach 2:1
- 1 770 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B
- 330 000 akcji zwykłych na okaziciela serii C
- 1 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii D



Struktura własności kapitału oraz prawa głosu na dzień 31 grudnia 2013 r wygląda następująco:

Lp	Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału	Liczba głosów	% głosów
1	Przemysław Kruszyński (wraz z Agencją Reklamową CZART Sp. z o.o.)	5.440.000 akcji imiennych	42,40%	10.880.000	47,18 %
2	Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawera-Jędrzejczyk)	4.790.000 akcji imiennych oraz 733.546 akcji zwykłych na okaziciela	43,05%	10.313.546	44,72 %
3	Michał Rataj (prezes zarządu)	120.000 akcji zwykłych na okaziciela	0,94%	120.000	0,52%
4	Anna Marcinkowska (wraz z osobami bliskimi)	1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela	11,69%	1.500.000	6,51%
5	Pozostali akcjonariusze	246.454 akcji zwykłych na okaziciela	1,92%	246.454	1,07%
	Suma	12.830.000	100,00 %	23.060.000	100,00 %

IV. REPREZENTACJA

a. Zarząd Quart Development S.A.

Na dzień sporządzenia raportu Zarządu Quart Development S.A. jest jednoosobowy:

Michał Rataj – Prezes Zarządu

b. Rada Nadzorcza Quart Development S.A.



Na dzień sporządzenia raportu 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

V. NABYCIE UDZIAŁÓW WŁASNYCH

Nie nastąpiło

VI. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ (dane w tys zł)

Grupa kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2013 osiągnęła w porównaniu do roku ubiegłego następujące koszty, przychody i wyniki:

Lp.	Dane finansowe	Na dzień 31.12.2012	Na dzień 31.12.2013
1	Kapitał własny	26 349,12	27 041,53
2	Należności długoterminowe	0	0
3	Należności krótkoterminowe	1 513,08	719,82
4	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	330,96	462,33
5	Zobowiązania długoterminowe	7 820,08	7 581,56
6	Zobowiązania krótkoterminowe	9 341,74	8 377,35
7	Amortyzacja	220,92	203,7
8	Przychody netto ze sprzedaży	11 978,18	10 442,65
9	Zysk/strata na sprzedaży	-117,78	1 002,86
10	Zysk/strata na działalności operacyjnej	-321,31	1 176,66



11	Zysk/strata brutto	-523,41	799,65
12	Zysk/strata netto	-509,64	737,57

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2013 r po stronie aktywów wykazuje aktywa trwałe w wysokości 20 387 535,51 zł, na które składają się: rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 6 743 951,63 zł i inwestycje długoterminowe w wysokości 12 745 122,90 zł.

Na aktywa obrotowe w wysokości 30 313 172,45 zł składają się głównie: zapasy w wysokości 28 694 008,14 zł a w tym półprodukty i produkty w toku w wysokości 3 364 361,08 zł, towary w wysokości 18 686 352,73 zł oraz należności w wysokości

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2013 r. wynosiła 50 700 707,96 zł.

Na dzień 31.12.2013 r Grupa Kapitałowa posiadała bieżące zobowiązania w wysokości 18 253 948,31 zł

Na majątku grupy występują zabezpieczenia hipoteczne Banków finansujących działalności oraz ZUS i Urzędu Miasta Wrocław na spółce zależnej.

Ogólna sytuacja finansowa Grupy jest dobra.

VII. ZATRUDNIENIE

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2013 r. zatrudniała 21 osób.

FINANSOWANIE

Głównym źródłem finansowania w Grupie Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. są przychody własne i zobowiązania (kredyty i pożyczki).

Spółka dominującą korzysta z finansowania kredytowego oraz pożyczek od udziałowców.

Spółki zależne finansują się głównie z dochodów własnych a w części z pożyczek od spółki dominującej.

Ogólne zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31.12.2013r wynosiło 10 142,45 tys. zł

VIII. ZASADY POLITYKI DOTYCZĄCEJ WYPŁATY DYWIDENDY



Wszystkie akcje i udziały w Grupie Kapitałowej są zrównane w prawach do dywidendy. W ocenie Zarządu jednostki dominującej wypłata dywidendy nie leży w interesie rozwoju spółki dlatego też nie będzie wnioskował o jej wypłaty. Głównym celem spółek jest rozwój w oparciu o wszelkie źródła kapitału w tym zysk pozostawiony w spółce.

IX. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Nie wysąpiły

X. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Zarząd jednostki dominującej nie widzi zagrożeń w działalności grupy kapitałowej. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w założeniu działalności Grupy. Grupa posiada znaczny majątek w postaci nieruchomości na których realizować będzie inwestycje oraz znaczny zasób powierzchni do najmu.

XI. PRZEWIDYWANY ROZWOJ

W 2014 roku Spółka Dominująca zamierza 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 Dominująca 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.

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

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



Jednostki zależne będą kontynuować swoją działalność w zakresie najmu oraz produkcji.

Wszystkie podmioty Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A zamierzają w kolejnym roku ograniczać zadłużenie, redukować koszty funkcjonowania oraz poszukiwać nowych okazji inwestycyjnych.

XII. 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 prawną-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 wpisania 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 opracowywanych umowach na obowiązujących przepisach prawa i uwzględniając rejestr klauzul zakazanych.

Ryzyko związane z warunkami gruntowymi

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

Ryzyko związane z konkurencją

Spółka działa na terenie województwa dolnośląskiego, głównie na terenie Wrocławia i Legnicy. Na tym obszarze działa kilku dużych oraz kilkudziesięciu mniejszych deweloperów, z którymi Spółka konkuruje w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod inwestycje oraz w sprzedaży gotowych mieszkań i lokali użytkowych. Przewagą Spółki jest to, że jest firmą z niewielką strukturą organizacyjną (niskie koszty osobowe), która potrafi szybko reagować na zmiany w preferencjach klientów. Spółka ma różnorodną ofertę dla różnej grupy klientów: sprzedaż mieszkań, działek budowlanych i w niedalekiej przyszłości domów jednorodzinnych.

Ryzyko wzrostu kosztów budowy

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

Ryzyko opóźnień realizacji projektów deweloperskich

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



mając już spore doświadczenie we współpracy z wykonawcami stara się współpracować ze sprawdzonymi partnerami.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów projektów deweloperskich

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

Ryzyko błędnych decyzji inwestycyjnych związanych z nietrafioną lokalizacją inwestycji

Ważnym czynnikiem wpływającym na wartość projektu i atrakcyjność budowanych mieszkań jest lokalizacja nieruchomości, na której jest realizowany projekt. Istnieje ryzyko wybrania takiej lokalizacji, która może się okazać nie tak atrakcyjna jak wcześniej zakładał to Spółka. W efekcie tego Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców na budowane mieszkania. W związku z powyższym Spółka może być zmuszona 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 przykłada 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 udzielały 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 miał 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, daje prawa do żądania gwarancji zapłaty, którego nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Dotychczasowi wykonawcy pracujący na rzecz 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. Powiększyć to może koszt realizacji projektów i negatywnie wpłynąć na wyniki działalności Spółki.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacja projektów deweloperskich, prowadzonych przez Spółki 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 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. Niesprzyjająca aura może doprowadzić do przekroczenia harmonogramów realizowanych projektów, a co za tym idzie do nieplanowanego wzrostu kosztów i obniżenia wyniku finansowego.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

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

Dotychczas 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

Jednostki dominującej

QUART DEVELOPMENT S.A



V. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO

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

OPINIA I RAPORT

Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2013 ROK

GRUPY KAPITAŁOWEJ

QUART Development S.A.

we Wrocławiu

WROCLAW 2014 r.



Agencja Biegłych Rewidentów "TAX-2" Spółka z o. o.
50-368 Wrocław, ul. Bujwida 31

**Opinia
niezależnego biegłego rewidenta**

**Dla Walnego Zgromadzenia Wspólników
QUART Development**

Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od dnia 01.01.2013 roku do dnia 31.12.2013 roku Grupy Kapitałowej **QUART Development SA** z siedzibą we Wrocławiu, na które składa się :

1. wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
2. skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą:

50 700 707,96 zł;

3. skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 01 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku wykazujący zysk netto w kwocie:

737 573,51 zł;

4. zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę:

692 413,86 zł;

5. skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę:

131 676,71 zł;

6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone metodą pełną. Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki **QUART Development SA** z siedzibą we Wrocławiu.

Zarząd Spółki **QUART Development Sp. z o.o.** z siedzibą we Wrocławiu oraz członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz

R



czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. rozdziału 7 ustawy o rachunkowości;
2. rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. Nr 169 z 2009 r., poz. 1327);
3. krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

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

Naszym zdaniem, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach :

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji finansowej i majątkowej Grupy Kapitałowej **QUART Development SA** we Wrocławiu na dzień 31 grudnia 2013 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 roku;
- b) sporządzone zostało, zgodnie z wymaganymi stosowanymi zasadami rachunkowości wynikającymi z ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do skonsolidowanego sprawozdania finansowego informujemy, że sprawozdania finansowe spółek zależnych: SPOMASZ Wrocław Produkcja sp. z o. o. we Wrocławiu oraz QUARTUS sp. z o. o. we Wrocławiu nie podlegały badaniu w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości. Sumy bilansowe obu spółek stanowiły razem 8,6% łącznej sumy bilansowej (bez wyłączeń) Grupy.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Romualda Nowak

Nr ew. 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 roku.



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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego
na dzień
31 grudnia 2013 roku**

**Grupa Kapitałowa
QUART DEVELOPMENT SA
z siedzibą we Wrocławiu**

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy zawartej w dniu 24 marca 2014r. pomiędzy QUART Development SA, a Agencją Biegłych Rewidentów „TAX - 2” Spółka z o. o. we Wrocławiu, ul. Bujwida 31, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych za numerem 457.

Badanie zostało przeprowadzone przez Romualdę Nowak nr ew. 2786, kluczowego biegłego rewidenta w rozumieniu art. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 07 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie (...) (Dz. U. nr 77 z 2009 r., poz. 649).

Zarówno podmiot uprawniony, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie kluczowy biegły rewident stwierdzają, że pozostają niezależni od badanej Spółki.

Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za 2013 rok, Agencji Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o. o. nastąpił zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Spółki QUART Development SA z dnia 25.03.2014 r.





A. INFORMACJE OGÓLNE

I. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

1. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest QUART Development SA z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19.
2. QUART Development 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.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 w grupie Kapitałowej na dzień 31.12.2013 roku wynosiło 22 osoby, w roku 2012 wynosiło 22 osoby.
11. Konsolidacja sprawozdania finansowego została dokonana po raz pierwszy za rok 2012, ponieważ Grupa Kapitałowa powstała z dniem objęcia kontroli przez Spółkę dominującą, tj. na dzień 20 grudnia 2011 r, z a zgodnie z art. 56 ustawy o rachunkowości Grupa nie była zobowiązana do sporządzania sprawozdania skonsolidowanego. Obowiązek konsolidacji wynika z wymagań sprawozdawczych spółek notowanych na alternatywnym rynku obrotu NewConnect.
12. 4. Badaniem niniejszym objęto:
- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 rok;
 - skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy **50 700 707,96 zł;**
 - skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujący zysk netto w kwocie **737 573,51 zł;**
 - skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych w kwocie **131 676,71 zł;**
 - zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące zwiększenie o kwotę **692 413,86 zł;**
 - dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
 - sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2013 rok.
- sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 330), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.
13. Nie stanowiło przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu, takich jak przestępstwa i nadużycia, a także nieprawidłowości występujących poza systemem rachunkowości. Nie nastąpiło ograniczenie zakresu badania.
14. Czynności związane z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono w dniach 10- 13.05.2014 r. w siedzibie Spółki QUART Development SA oraz Agencji Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o. o.
15. Kierownictwo Spółki udzieliło biegłym rewidentom informacji i wyjaśnień niezbędnych do sporządzenia raportu i wyrażenia opinii, co zostało potwierdzone stosownym oświadczeniem Zarządu.
16. Niniejszy raport został opracowany przez kluczowego biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez krajowe standardy 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 zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę.

II. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ NA DZIEŃ BILANSOWY

1. Na dzień 31.12.2013 r. Grupa Kapitałowa QUART składała się ze spółki dominującej z siedzibą w Wrocławiu oraz spółek zależnych:
 - 1.1. SPOMASZ WROCLAW SA z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krakowska 98, która została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy za numerem KRS 0000103490. Spółka posiadała na dzień 31.12.2012 r. kapitał zakładowy w wysokości 2 300 000,-zł, który dzielił się na 23 000 akcji o wartości nominalnej 100,- zł każda. Spółka dominująca na dzień 31.12.2012 r. posiadała 21 181 akcji o wartości 2 181 100,- zł, tj. 92,09 % kapitału akcyjnego Spółki. Objęcie kontroli nastąpiło w dniu 20.12.2012 r. poprzez nabycie 18 000 akcji o wartości 1 800 000,-. Cena nabycia wyniosła – 3 305 300,- zł. W roku 2013 nastąpiło zwiększenie kapitału akcyjnego Spółki SPOMASZ SA o kwotę 700 000,- zł, tj. do wysokości 3 000 000,- (słownie: trzy miliony) złotych. Spółka QUART Development nabyła 5 500 akcji o wartości 550 000,- zł. Objęcie akcji nastąpiło poprzez wniesienie wkładu pieniężnego. Na dzień 31.12.2013 r. Spółka dominująca posiadała 26 681 akcji o wartości nominalnej 2 668 100,- zł, tj. 88,94% kapitału akcyjnego.
 - 1.2. QUARTUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, która została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy za numerem KRS 00001356421. Spółka posiadała na dzień 31.12.2013 r. kapitał zakładowy w wysokości 20 000,- zł, który dzielił się na 200 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez QUART Development SA we Wrocławiu.
 - 1.3. W skład Grupy Kapitałowej wchodzi także:

SPOMASZ WROCLAW PRODUKCJA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krakowska 98. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy za numerem KRS 0000406103. Spółka posiadała na dzień 31.12.2013 r. kapitał zakładowy w wysokości 5 000,- zł, który dzielił się na 5 udziałów o wartości nominalnej 1 000,- zł każdy. Spółka jest zależną od SPOMASZ Wrocław SA, która posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym.
2. Sprawozdanie skonsolidowane Grupy Kapitałowej QUART Development SA. na dzień 31.12.2013 r. obejmuje:
 - 2.1 Sprawozdanie finansowe QUART Development SA we Wrocławiu;
 - wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w wysokości 40 168 776,54



- rachunek zysków i strat zamyka się zyskiem netto w kwocie 360 669,39
- rachunek przepływów pieniężnych wykazuje zmianę stanu środków pieniężnych – zwiększenie w kwocie 28 953,39
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazuje zmianę kapitałów – zwiększenie w kwocie 360 669,39

2.2. Sprawozdanie finansowe SPOMASZ WROCLAW S.A. z siedzibą we Wrocławiu:

- wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w wysokości 5 861 363,56
- rachunek zysków i strat zamyka się zyskiem netto w kwocie 65 823,19
- rachunek przepływów pieniężnych wykazuje zmianę stanu środków pieniężnych – zwiększenie w kwocie 19 869,01
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazuje zmianę kapitałów - zwiększenie w kwocie 765 823,19

2.3 Sprawozdanie finansowe QUARTUS Sp. z o. o. we Wrocławiu

- wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w wysokości 4 093 411,92
- rachunek zysków i strat zamyka się stratą netto w kwocie 11 323,03

2.4. Sprawozdanie finansowe SPOMASZ WROCLAW PRODUKCJA Sp. z o. o. we Wrocławiu

- wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w wysokości 248 759,65
- rachunek zysków i strat zamyka się stratą netto w kwocie 33 408,38

3. Konsolidacja Spółki SPOMASZ WROCLAW PRODUKCJA Sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu dokonana została przed konsolidacją pozostałych Spółek.

4. We wszystkich Spółkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej rok obrotowy kończył się w dniu 31 grudnia 2013 r.

5. Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz Spółki SPOMASZ Wrocław SA na dzień 31 grudnia 2013 r. podlegały weryfikacji przez biegłych rewidentów Agencję Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o. o. we Wrocławiu w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości

- QUART Development SA otrzymała w dniu 10.05.2014 r. opinię bez zastrzeżeń o prawidłowości sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2013 r.
- SPOMASZ WROCLAW SA otrzymała w dniu 10.05.2014 r. opinię o prawidłowości sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2013 r. z uwagą o naruszeniu kapitałów Spółki, o czym mowa w art. 397 ksh.

6. Sprawozdania finansowe pozostałych Spółek nie podlegały obowiązkowi weryfikacji z uwagi na niespełnienie warunków wynikających z art. 64 ustawy o rachunkowości.



B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. ZASADY KONSOLIDACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Skonsolidowane sprawozdanie zostało sporządzone na dzień 31.12.2013 r. na podstawie sprawozdań finansowych jednostek tworzących Grupę Kapitałową. Konsolidacja została dokonana metodą pełną w oparciu o przepisy:
 - ustawy o rachunkowości;
 - rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. Nr 169 z 2009 r., poz. 1327).
2. Nie przyjęto jednolitych dla wszystkich jednostek zasad rachunkowości. Każda ze Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej posiadała politykę rachunkowości, zatwierdzoną przez Zarząd Spółki, opracowaną zgodnie z ustawą o rachunkowości. Nie zostały również opracowane i przekazane w sposób formalny wszystkim Spółkom jednolite zasady sporządzania sprawozdań finansowych oraz prezentacji danych.
3. Skonsolidowany rachunek zysków i strat sporządzony został w wersji porównawczej, podczas, gdy jednostkowe sprawozdania Spółek SPOMASZ SA oraz SPOMASZ Produkcja sp. z o. o. sporządzane były w wersji kalkulacyjnej. Dla potrzeb konsolidacji dokonano stosownych przekształceń.
4. Dla potrzeb przeprowadzenia konsolidacji, badana jednostka sporządziła pełną dokumentację konsolidacyjną w formie i zakresie wynikającym z przepisów rozporządzenia Ministra Finansów, obejmującą:
 - Sprawozdania finansowe Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej;
 - Zestawienie korekt i włączeń konsolidacyjnych.
5. Dla ustalenia poszczególnych wartości w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej dokonano:
 - 5.1. Zsumowania wszystkich pozycji bilansów oraz rachunków zysków i strat jednostki dominującej oraz jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2013 r.;
 - 5.2. Włączeń i korekt konsolidacyjnych w zakresie wzajemnych transakcji pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi, a w szczególności:
 - inwestycji długoterminowych;
 - udzielonych pożyczek oraz odsetek od pożyczek;
 - wzajemnych należności i zobowiązań;
 - aktywów netto (kapitałów jednostek zależnych) w części odpowiadającej posiadanym udziałom lub akcjom oraz w części należnej udziałowcom/akcjonariuszom mniejszościowym;
 - aktywów i rezerwy na odroczony podatek dochodowy;
 - niezrealizowanych wyników netto;
 - przychodów i kosztów ze sprzedaży usług
 - pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych;
 - przychodów i kosztów finansowych z tytułu odsetek.



6. Objęcie kontroli nad spółką zależną SPOMASZ SA nastąpiło z dniem 20.12.2011 r., na ten dzień ustalona została ujemna wartość firmy z konsolidacji.

Ujemna wartość firmy stanowi różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów netto a ceną nabycia akcji.

Wartość godziwa aktywów netto	9 678 645,23
Udział w kapitałach na dzień objęcia kontroli	92,09%
Wartość godziwa przypadająca jednostce dominującej	8 913 064,39
Cena nabycia	3 305 300,00
Ujemna wartość firmy	5 607 764,39

Rozliczenie ujemnej wartości firmy dokonywane będzie zgodnie z art. 44a ustawy o rachunkowości. Zarząd przewiduje rozliczenie w ciągu 10 lat od roku objęcia kontroli.

7. Wartość kapitałów mniejszości stanowi równowartość kapitałów przypadającym akcjonariuszom mniejszościowym Spółki SPOMASZ SA.

Na dzień objęcia kontroli ustalono wartość kapitału mniejszości na kwotę 765 580,84

W związku z podwyższenie kapitały zakładowego w Spółce SPOMASZ nastąpiła zmiana udziału akcjonariuszy mniejszościowych.

Na koniec roku kapitał mniejszości wyniósł 919 010,33

II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ QUART SA

1. Skonsolidowany bilans stanowi wartość zbiorczych aktywów i pasywów z uwzględnieniem dokonanych wyłączeń i obejmuje:

- 1.1. Wartość aktywów trwałych Grupy Kapitałowej wykazana w pozycji A aktywów skonsolidowanego bilansu wyniosła 20 387 535,51 zł z tego:

AKTYWA TRWALE	Wartość
Wartości niematerialne i prawne	412 810,00
Rzeczowe aktywa trwałe	6 743 951,63
Inwestycje długoterminowe	12 745 122,90
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	485 650,98
Razem	20 387 535,51

- 1.2. Wartość kapitałów własnych wykazana w pozycji A pasywów skonsolidowanego bilansu wyniosła 27 041 537,81 zł z tego:

KAPITAŁY WŁASNE	Wartość
Kapitał podstawowy	12 830 000,00
Kapitał zapasowy	15 472 918,13
Wynik finansowy z lat ubiegłych	- 1 998 953,83
Wynik finansowy – zysk netto	737 573,51

4



Razem kapitały własne	27 041 537,81
-----------------------	---------------

Kapitał podstawowy dotyczy kapitału podstawowego spółki dominującej, pozostałe kapitały zostały wykazane po prawidłowo dokonanych wyłączeniach.

1.4.	Ujemna wartość firmy	4 486 211,51
	Kwota wyniku z wyliczenia:	
	Ujemna wartość firmy na dzień 31.12.2012 r.	5 046 987,95
	Odpis roczny	- 560 776,44
2.	Skonsolidowany rachunek zysków i strat stanowi wartość zbiorczego rachunku zysków i strat, po uwzględnieniu wyłączeń. Rachunek zysków i strat został sporządzony w wariantcie porównawczym.	
	Wynik finansowy netto sprawozdania skonsolidowanego stanowi strata w kwocie	737 573,51
	która składa się z następujących pozycji:	

WYNIK FINANSOWY	Wartość
- zysk netto QUART Development SA.	360 669,39
- strata netto QUARTUS sp. z o. o.	(-) 11 323,03
- zysk netto SPOMASZ Wrocław SA	65 823,19
- strata netto SPOMASZ Produkcja Sp. z o. o.	(-) 33 408,38
Razem wynik finansowy netto	381 761,17
Wyłączenia z konsolidacji	(-) 201 534,61
Odpis ujemnej wartości firmy(+)	560 776,44
Zyski mniejszości (-)	3 429,49
Zysk netto z konsolidacji	737 573,51

Wyłączenia zostały ustalone na podstawie prawidłowo ewidencjonowanych operacji pomiędzy spółkami grupy kapitałowej.

3. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej został sporządzony metodą pośrednią jako zbiorcze sprawozdanie jednostek podlegających konsolidacji, po wyłączeniach wynikających z wzajemnych operacji i wykazuje zwiększenie stanu środków pieniężnych w kwocie 131 676,71 zł

4. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym Grupy Kapitałowej zostało sporządzone za rok obrotowy oraz rok poprzedni z uwzględnieniem omówionych wcześniej korekt.

Stan kapitału własnego na koniec roku 2013 jest zgodny ze stanem bilansowym i wynosi 27 041 537,81 zł.

Handwritten signature



Nastąpiło zwiększenie wartości skonsolidowanego kapitału własnego o kwotę 692 413,86 zł.

5. Informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia zawiera wszelkie dane i informacje wynikające z obowiązujących przepisów ustawy o rachunkowości.

6. Zarząd Spółki QUART Development SA opracował sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej, które sporządzone zostało odpowiednio do warunków, o których mowa w art. 49 ust. 2 i 3 ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie zawiera wszystkie istotne zagadnienia dla oceny działalności Grupy Kapitałowej za badany okres.

III. OCENA SYTUACJI GOSPODARCZEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ NA KONIEC ROKU OBROTOWEGO 2013

Sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej QUART SA. we Wrocławiu została przedstawiona w poniższych tabelach.

Tabela nr 1

Analiza pionowa bilansu

w tys. zł

AKTYWA	31.12.2012 r.	31.12.2013 r.	Struktura		Dynamika %
			2012	2013	
<i>1</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
Aktywa trwale	20 375,37	20 387,54	39,51	40,21	100,06
Wartości niematerialne i prawne	0,00	412,81	0,00	0,81	X
Rzeczowe aktywa trwale	7 022,55	6 743,95	13,62	13,30	96,03
Investycje długoterminowe	12 735,42	12 745,12	34,39	25,14	100,08
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	617,40	485,66	1,20	0,96	78,66
Aktywa obrotowe	31 199,99	30 313,17	60,49	59,79	97,16
Zapasy	29 015,41	28 694,01	56,26	56,60	98,89
Należności krótkoterminowe	1 513,08	719,83	2,93	1,42	47,45
Investycje krótkoterminowe	382,54	629,00	0,74	1,24	164,43
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	288,96	270,33	0,56	0,53	93,55
Aktywa razem	51 575,36	50 700,71	100,00	100,00	98,30

PASywa	31.12.2012 r.	31.12.2013 r.	Struktura %		Dynamika %
			2012	2013	
<i>1</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
Kapitał własny	26 349,12	27 041,54	51,09	53,55	102,63
Kapitał podstawowy	12 830,00	12 830,00	24,88	25,41	100,00



Kapitał zapasowy	15 472,92	15 472,92	30,00	30,64	100,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 444,16	-1 998,95	2,80	-3,96	-
Zysk (strata) netto	-509,64	737,57	-0,99	1,46	-
Kapitał mniejszości	726,25	919,01	1,41	1,82	126,54
Ujemna wartość firmy	5 046,99	4 486,21	9,79	8,88	88,89
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	19 452,99	18 253,95	37,71	36,15	93,84
Rezerwy na zobowiązania	2 261,28	2 257,28	4,38	4,47	99,82
Zobowiązania długoterminowe	7 820,08	7 581,56	15,18	15,01	96,95
Zobowiązania krótkoterminowe	9 341,74	8 377,35	18,11	16,59	89,68
Rozliczenia międzyokresowe	29,89	37,76	0,06	0,07	126,33
Pasywa razem	51 575,36	50 700,71	100,00	100,00	98,30

Stan majątku Grupy Kapitałowej na koniec 2013 roku wykazuje spadek o kwotę 874,65 tys. zł w porównaniu do roku poprzedniego (o 1,7%), na co wpłynął spadek stanu aktywów obrotowych (o 2,84%), głównie należności krótkoterminowych. Wzrost stanu zapasów dotyczył Spółki dominującej, w szczególności produktów gotowych – mieszkań i lokali przeznaczonych do sprzedaży.

W strukturze aktywów 40,12% stanowią aktywa trwale (na dzień 31.12.2012 r. 39,51%), natomiast aktywa obrotowe stanowiły 59,88% (na 31.12.2012 r. – 60,49%).

Aktywa trwale utrzymały się na poziomie stanu na początek okresu.

Kapitały własne finansowały 53,55% wartości majątku Grupy w roku badanym (na 31.12.2012r. – 51,09%), co stanowi wzrost w stosunku do stanu na 31.12.2012 r.. Kwotowy wzrost kapitału własnego wyniósł 692,41 tys. zł, tj. 2,6%, co wynika z osiągnięcia zysku netto na poziomie Grupy Kapitałowej oraz zwiększenia kapitałów mniejszości.

Zobowiązania, które wraz z rezerwami stanowiły 35,15% stanu pasywów w stosunku do 37,71% w roku ubiegłym, wykazały spadek o kwotę 1 199,05 tys. zł, tj. o 6,16%.

Zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się do roku ubiegłego o kwotę 238,5 tys. zł (o 3,05%), z tego wzrosło zadłużenie w pożyczkach a spadł stan kredytów długoterminowych.

Zobowiązania krótkoterminowe spadły o kwotę 964,39 tys. zł, tj. o 10,3%, w tym

- z tytułu kredytów i pożyczek spadły o kwotę 196,5 tys. zł (8,05%),
- z tytułu dostaw i usług spadły o 1 807,7 tys. zł, czyli ponad 5-krotnie;
- zaliczki na dostawy wzrosły o 1 238,69 tys. zł, tj. o 286,1%.

Tabela nr 2

Analiza rachunku zysków i strat

tys. zł.

Wyszczególnienie	2012 r.	2013 r.	Dynamika 2013/2012 %
1	3	4	5
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	11 978,18	10 442,65	87,18
Koszty działalności operacyjnej	12 095,95	9 439,79	78,04
Zysk/ strata ze sprzedaży	- 117,78	1 002,86	X
Pozostałe przychody operacyjne	204,72	896,49	437,91



Pozostałe koszty operacyjne	408,25	722,69	177,02
Wynik z działalności operacyjnej	-321,31	1 176,67	X
Przychody finansowe	77,69	90,19	116,09
Koszty finansowe	840,20	1 027,86	122,33
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	- 1 083,82	238,99	X
Odpis wartości firmy	560,78	560,78	100,00
Wynik brutto	-523,04	799,76	X
Podatek dochodowy	25,93	58,76	
Zyski/straty mniejszości	39,33	(-) 3,43	X
Wynik netto	- 509,64	737,57	X

Przychody Grupy Kapitałowej obniżyły się w porównaniu do roku ubiegłego o 1 535,5 tys. zł, tj. o 12,8%. Jednocześnie koszty działalności operacyjnej spadły o 21,9% (2 656,2 tys. zł). relacja taka spowodowała osiągnięcie zysku na sprzedaży w wysokości 1 002,86 tys. zł, podczas, gdy w roku 2012 wystąpiła strata w wysokości 117,78 tys. zł.

Na pozostałej działalności operacyjnej wystąpił zysk w kwocie 173,8 tys. zł, strata na działalności finansowej wyniosła 937,7 tys. zł i jest skutkiem ponoszenia kosztów obsługi kredytów bankowych.

W okresie objętym badaniem Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk brutto w kwocie 799,77 tys. zł oraz zysk netto w wysokości 737,57 tys. zł (w roku 2012 – wystąpiła strata w kwocie 509,84 tys. zł).

Różnica pomiędzy wynikiem brutto i wynikiem netto Grupy Kapitałowej w roku 2013 dotyczy:

podatku dochodowego w kwocie	(-) 58,76 tys. zł;
odpisu ujemnej wartości firmy w kwocie	(+) 560,78 tys. zł
zyski udziałowców mniejszościowych	3,43 tys. zł.

Grupa Kapitałowa QUART nie jest podatkową grupą kapitałową w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym od osób prawnych. Każda ze Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej QUART dokonuje samodzielnie rozliczenia z budżetem.

B. PODSUMOWANIE WYNIKÓW BADANIA

- Przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej QUART Development SA we Wrocławiu za 2013 rok, które obejmuje:
 - Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 rok;
 - Skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 r., który po stronie aktywów pasywów wykazuje sumy **50 700 707,96 zł**
 - Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujący zysk netto w kwocie **737 573,51 zł**
 - Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych w kwocie **131 676,71 zł**
 - Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 01.01.2013 r. do dnia 31.12.2013 r. wykazujące wzrost kwotę **692 413,86 zł**
 - Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
 - Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2013 rok.

- Badanie sprawozdania skonsolidowanego zostało przeprowadzone stosownie do przepisów:



- ustawy o rachunkowości;
- Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych;
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

3. W trakcie badania sprawozdania skonsolidowanego stwierdziliśmy, że:

3.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej QUART Development SA zostało sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej i zestawione w taki sposób, jakby Grupa Kapitałowa stanowiła jedną jednostkę;

3.2. Rok obrotowy dla jednostek Grupy Kapitałowej trwał od 01.01 do 31.12.2013 r.;

3.3. Konsolidacja została przeprowadzona metodą pełną dla spółek zależnych.

3.4. W toku konsolidacji dokonano odpowiednich, istotnych wyłączeń w zakresie przychodów i kosztów z operacji dokonanych pomiędzy jednostkami Grupy Kapitałowej, wzajemnych rozrachunków pomiędzy Spółkami oraz wartości posiadanych udziałów przez jednostkę dominującą w kapitałach jednostek zależnych.

4. Nie stanowiło przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu, takich jak przestępstwa i nadużycia, a także nieprawidłowości występujących poza systemem rachunkowości.

5. Zarząd Spółki QUART Development SA w Wrocławiu złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31.12.2013 r. oraz nie zaistnieniu do dnia złożenia oświadczenia zdarzeń wpływających w sposób istotny na wielkość danych wykazywanych w sprawozdaniu finansowym za rok badany.

6. W trakcie badania sprawozdania finansowego Spółka udostępniła wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i sporządzenia raportu.

D. USTALENIA KOŃCOWE

Podsumowanie wyników badania zawiera opinia będąca odrębnym dokumentem.

Raport niniejszy zawiera 13 kolejno ponumerowanych stron podpisanych przez kluczowego biegłego rewidenta.

Integralną część dokumentacji stanowią :

- skonsolidowany bilans na dzień 31.12.2013 r.;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 01.01. do dnia 31.12.2013 r.;
- informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od dnia 01.01.2013 r. do dnia 31.12.2013 r.
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 01.01.2013 r. do dnia 31.12.2013 r.
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok 2013;
- sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za 2013 rok.



Romualda Nowak



Nr ew. 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 Plocka-Janiszewska

Nr ew. 3312

Prezes



Romualda Nowak

Nr ew. 2786

Wrocław, dnia 23 maja 2014 r.



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. WYNAGRODZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY

Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Autoryzowanego Doradcy dla Invest Concept Sp. z o.o. w 2013 roku wyniosło 32.500 zł.

VIII. DANE TELEADRESOWE

Quart Development S.A.

ul. Fabryczna 19

53-609 Wrocław



tel.: +48 71 335 73 81

fax: +48 71 335 73 92

www.quart.com.pl

biuro@quart.com.pl

NIP: 894-28-71-207

REGON: 020323147

Sąd Rejonowy we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS: 0000324518

Kapitał zakładowy: 12.830.000 PLN