

**JEDNOSTKOWY
RAPORT
ROCZNY ZA 2014 ROK
QUART DEVELOPMENT S.A.**



Wrocław, 22 maja 2015 roku



SPIS TREŚCI

<i>I.</i>	<i>LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY QUART DEVELOPMENT S.A.</i>	<i>3</i>
<i>II.</i>	<i>WYBRANE DANE FINANSOWE</i>	<i>4</i>
<i>III.</i>	<i>JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2014 ROK</i>	<i>5</i>
<i>IV.</i>	<i>SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI QUART DEVELOPMENT S.A.</i>	<i>26</i>
<i>V.</i>	<i>OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO</i>	<i>38</i>
<i>VI.</i>	<i>OŚWIADCZENIA</i>	<i>68</i>
<i>VII.</i>	<i>OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD DOBRYCH PRAKTYK</i>	<i>69</i>
<i>VIII.</i>	<i>WYNAGRODZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY</i>	<i>69</i>
<i>IX.</i>	<i>WYNAGRODZENIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ</i>	<i>69</i>
<i>X.</i>	<i>DANE TELEADRESOWE</i>	<i>69</i>



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

Wrocław, 22 maja 2015 r.

Szanowni Akcjonariusze,

Mamy przyjemność przedstawić Państwu raport roczny jednostkowy spółki Quart Development S.A. za 2014 rok.

W 2014 r. przychody Spółki wyniosły 2.847 tys. zł. w porównaniu 8.010 tys. zł przychodów do 2013 roku oznacza spadek o 64%. Spółka miała ponad 300 tys. zł straty wobec 360 tys. zł zysku w roku poprzednim.

W 2014 roku Spółka prowadziła sprzedaż zakończonej inwestycji BIELANY II. Jest to budynek wielorodzinny z 46 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2.440 m² oraz 31 komórek lokatorskich i 50 miejsc parkingowych w garażu podziemnym oraz infrastrukturą techniczną.

Spółka rozpoczęła przygotowanie kolejnego etapu inwestycji Bielany III i wystąpiła do gminy o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego.

W 2014 r. Spółka sprzedała 2 z wydzielonych 10 działek budowlanych posiadających pozwolenie na budowę osiedla domów w zabudowie bliźniaczej.

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

Wykonano podział nieruchomości na działki budowlane w Obornikach Śląskich. Zakończono projektowanie uzbrojenia terenu.

W 2015 roku Spółka zamierza rozpocząć przygotowania do inwestycji mieszkaniowej Bielany III oraz wprowadzenie mieszkań do sprzedaży. Ponadto Spółka zamierza skupić się na inwestycji na inwestycji w Legnicy poprzez wykonanie uzbrojenia terenu i podziału działek do sprzedaży oraz na części z nich uzyskania pozwoleń na budowę.

W związku z podniesieniem limitów programu rządowego Mieszkanie dla Młodych Zarząd przewiduje szybkie zakończenie sprzedaży wszystkich mieszkań na inwestycji Bielany II. Wprowadzenie rekomendacji S zdaniem Zarządu nie wpłynie na zmniejszenie popytu na nowe mieszkania gdyż ewentualną negatywne skutki będzie łagodził program MdM.

Zarząd widzi konieczność dywersyfikacji działalności poprzez zajęcie się budownictwem komercyjnym. W swoich zasobach posiadamy grunty o takim potencjale – grunty SPOMASZ S.A. na których Spółka ma zamiar projektować zabudowę komercyjną a także będziemy się skupiali na poszukiwaniu okazyjnych gruntów pod taką inwestycję.

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

Z poważaniem

Zarząd Quart Development S.A.



II. WYBRANE DANE FINANSOWE

Poniżej zaprezentowano jednostkowe wybrane dane finansowe QUART DEVELOPMENT S.A. za rok 2014 roku oraz dane porównawcze za 2013 rok.

WYBRANE DANE FINANSOWE	PLN		EURO	
	2014	2013	2014	2013
Przychody netto ze sprzedaży	2 846 734	8 010 317	679 525	1 902 236
Koszty działalności operacyjnej	2 792 736	7 194 279	666 635	1 708 449
Zysk ze sprzedaży	53 998	816 038	12 890	193 787
Zysk z działalności operacyjnej	134 481	1 069 747	32 101	254 036
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-330 469	350 690	-78 884	83 280
Zysk netto	-305 818	360 669	-73 000	85 649
Aktywa trwałe	9 124 814	8 322 914	2 140 819	2 006 875
Aktywa obrotowe	26 634 501	31 845 862	6 248 856	7 678 883
Aktywa razem	35 759 314	40 168 777	8 389 676	9 685 758
Kapitał własny	27 715 015	28 020 833	6 502 361	6 756 567
Zobowiązanie krótkoterminowe	4 978 354	4 233 307	1 167 997	1 020 763
Zobowiązanie długoterminowe	2 724 825	7 581 561	639 285	1 828 116
Razem zobowiązania	8 044 299	7 581 561	1 887 314	1 828 116
Pasywa razem	35 759 314	40 168 777	8 389 676	9 685 758
Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	2 797 028	1 610 983	667 660	382 565
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej	107 374	-367 041	25 631	-87 162
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej	-3 073 710	-1 214 989	-733 705	-288 527
Przepływy pieniężne netto	-169 308	28 953	-40 414	6 876

Zastosowane kursy euro:	2014	2013
Rachunek zysków i strat oraz cash flow	4,1893	4,2110
Bilans	4,2623	4,1472



III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2014 ROK

QUART DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK KOŃCĄCY SIĘ
31-12-2014 R.



AKTYWA		Stan na 31.12.13	Stan na 31.12.14	PASYWA		Stan na 31.12.13	Stan na 31.12.14
A. Aktywa trwałe		8 322 913,63	9 124 813,57	A. Kapitał (fundusz) własny		28 020 832,62	27 715 015,04
I. Wartości niematerialne i prawne		412 810,00	330 247,96	II. Kapitał (fundusz) podstawowy		12 830 000,00	12 830 000,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych				III. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)			
2. Wartość firmy				IV. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)			
3. Inne wartości niematerialne i		412 810,00	330 247,96	V. Kapitał (fundusz) zapasowy		15 472 918,13	15 833 587,52
4. Zaliczki na wartości niematerialne i				VI. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny			
II. Rzeczowe aktywa trwałe		2 655 242,59	4 373 111,46	VII. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe			
1. Środki trwałe		2 557 242,59	4 275 111,46	VIII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		-642 754,90	-642 754,90
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		2 156 133,20	2 156 133,20	IX. Zysk (strata) netto		360 669,39	-305 817,58
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		352 425,64	2 103 908,81	X. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			
c) urządzenia techniczne i maszyny		11 745,11	8 589,55	XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		12 147 943,92	8 044 293,37
d) środki transportu		27 838,70	0,00	1. Rezerwy na zobowiązania		333 076,41	341 119,41
e) inne środki trwałe		9 099,94	6 499,90	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		11 487,00	19 530,00
2. Środki trwałe w budowie		98 000,00	98 000,00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe				- długoterminowa			
III. Należności długoterminowe		0,00	0,00	- krótkoterminowa			
1. Od jednostek powiązanych				3. Pozostałe rezerwy		321 589,41	321 589,41
2. Od pozostałych jednostek				- długoterminowe		321 589,41	321 589,41
IV. Inwestycje długoterminowe		4 751 891,06	3 951 620,00	- krótkoterminowe		0,00	0,00
1. Nieruchomości				II. Zobowiązania długoterminowe		7 581 660,91	2 724 825,48
2. Wartości niematerialne i prawne				1. Wobec jednostek powiązanych		1 991 153,43	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe		4 751 891,06	3 951 620,00	2. Wobec pozostałych jednostek		5 590 407,48	2 724 825,48
a) w jednostkach powiązanych		4 667 191,06	3 914 300,00	a) kredyty i pożyczki		5 557 561,11	2 691 979,11
- udziały lub akcje		3 875 900,00	3 914 300,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
- inne papiery wartościowe				c) inne zobowiązania finansowe		32 846,37	32 846,37
- udzielone pożyczki		791 291,06	0,00	- inne		0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa				III. Zobowiązania krótkoterminowe		4 233 306,60	4 978 354,48
b) w pozostałych jednostkach		84 700,00	37 320,00	1. Wobec jednostek powiązanych		42 393,72	2 067 634,35
- udziały lub akcje		84 700,00	37 320,00	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		42 393,72	34 634,35
- inne papiery wartościowe				- do 12 miesięcy		42 393,72	34 634,35
- udzielone pożyczki		0,00	0,00	- powyżej 12 miesięcy			
- inne długoterminowe aktywa				b) inne		0,00	2 033 000,00
4. Inne inwestycje długoterminowe				2. Wobec pozostałych jednostek		4 190 912,88	2 910 720,13
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		502 969,98	469 834,15	a) kredyty i pożyczki		2 242 806,14	2 570 501,79
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		21 466,00	54 160,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		481 503,98	415 674,15	c) inne zobowiązania finansowe		39 215,92	11 715,07
B. Aktywa obrotowe		31 845 862,91	26 634 500,84	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		161 072,20	90 964,91
I. Zapasy		28 049 166,97	22 324 550,81	- do 12 miesięcy		161 072,20	88 658,66
1. Materiały		65 388,72	65 388,72	- powyżej 12 miesięcy			2 306,25
2. Półprodukty i produkty w toku		3 319 953,38	3 615 902,36	e) zaliczki otrzymane na dostawy		1 671 692,55	166 677,89
3. Produkty gotowe		6 469 686,33	880 058,63	f) zobowiązania wekslowe			
4. Towary		18 191 431,25	17 760 736,45	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń		47 729,85	38 357,29
5. Zaliczki na dostawy		2 707,29	2 464,65	h) z tytułu wynagrodzeń		28 396,22	30 383,67
II. Należności krótkoterminowe		3 308 671,43	3 298 115,90	i) inne		0,00	2 119,51
1. Należności od jednostek		3 046 080,34	3 068 758,20	3. Fundusze specjalne			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie do 12 miesięcy		0,00	0,00	IV. Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy		3 046 080,34	3 068 758,20	1. Ujemna wartość firmy			
b) inne		0,00	0,00	2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
2. Należności od pozostałych		262 591,09	229 357,70	- długoterminowe			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie do 12 miesięcy		197 324,62	141 445,88	- krótkoterminowe		0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy		197 324,62	141 445,88				
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		65 266,47	7 911,82				
c) inne		0,00	80 000,00				
d) dochodzone na drodze sądowej							
III. Inwestycje krótkoterminowe		235 672,12	786 095,34				
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		235 672,12	786 095,34				
a) w jednostkach powiązanych		39 496,89	665 125,13				
- udziały lub akcje							
- inne papiery wartościowe							
- udzielone pożyczki		39 496,89	665 125,13				
- inne krótkoterminowe aktywa							
b) w pozostałych jednostkach		12 559,00	106 561,65				
- udziały lub akcje		12 559,00	0,00				
- inne papiery wartościowe							
- udzielone pożyczki		0,00	106 561,65				
- inne krótkoterminowe aktywa							
c) środki pieniężne i inne aktywa		183 616,23	14 308,56				
- środki pieniężne w kasie i na		183 616,23	14 308,56				
- inne środki pieniężne							
- inne aktywa pieniężne							
2. Inne inwestycje krótkoterminowe							
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		252 352,39	225 738,79				
Aktywa razem		40 168 776,54	35 759 314,41	Pasywa razem		40 168 776,54	35 759 314,41



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

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT NA DZIEŃ
31-12-2014 R.**

	31.12.2013 bieżący rok obrotowy	31.12.2014 bieżący rok obrotowy
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	8 010 317,27	2 846 733,70
od jednostek powiązanych		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	6 045 479,90	5 689 244,94
Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	985 088,43	-3 362 800,84
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	979 748,94	520 289,60
Koszty działalności operacyjnej	7 194 279,18	2 792 735,57
Amortyzacja	73 237,85	134 703,29
Zużycie materiałów i energii	384 196,51	179 284,76
Usługi obce	4 730 542,14	880 664,54
Podatki i opłaty, w tym:	281 714,90	300 464,51
podatek akcyzowy		
Wynagrodzenia	771 922,10	562 104,43
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	119 135,93	83 811,80
Pozostałe koszty rodzajowe	45 655,10	49 415,40
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	787 874,65	602 286,84
Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	816 038,09	53 998,13
Pozostałe przychody operacyjne	890 445,61	241 514,71
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	28 000,00	0,00
Dotacje		
Inne przychody operacyjne	862 445,61	241 514,71
Pozostałe koszty operacyjne	636 736,94	161 031,58
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		38 907,82
Inne koszty operacyjne	636 736,94	122 123,76
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	1 069 746,76	134 481,26
Przychody finansowe	100 324,80	81 101,83
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
od jednostek powiązanych		
Odsetki, w tym:	66 170,20	74 375,29
od jednostek powiązanych	38 903,77	53 418,73
Zysk ze zbycia inwestycji	6 481,60	6 726,54
Aktualizacja wartości inwestycji		
Inne	27 673,00	0,00
Koszty finansowe	819 381,17	546 051,67
Odsetki, w tym:	793 216,36	495 601,14
dla jednostek powiązanych	118 503,10	186 219,18
Strata ze zbycia inwestycji		
Aktualizacja wartości inwestycji		47 380,00
Inne	26 164,81	3 070,53
Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G–H)	350 690,39	-330 468,58
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.–J.II.)	0,00	0,00
Zyski nadzwyczajne		
Straty nadzwyczajne		
Zysk (strata) brutto (I+–J)	350 690,39	-330 468,58
Podatek dochodowy	-9 979,00	-24 651,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Zysk (strata) netto (K–L–M)	360 669,39	-305 817,58

Prezes Zarządu
Michał Rataj

Członek Zarządu

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



Ewa Olszewska

Własne
Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych



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

	01-01-2014 – 31-12-2014	01-01-2013 – 31-12-2013
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	28 020 832,62	27 660 163,23
- korekty błędów		
IIa. Kapitał własny na początek okresu po korektach (BO)	28 020 832,62	27 660 163,23
1. Kapitał podstawowy na początek okresu	12 830 000,00	12 830 000,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- emisji akcji	0,00	0,00
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- umorzenia akcji		
- [...]		
1.2. Kapitał podstawowy na koniec okresu	12 830 000,00	12 830 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [...]		
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3. Akcje własne na początek okresu	0,00	0,00
a) zwiększenie		
b) zmniejszenie		
3.1. Akcje własne na koniec okresu	0,00	0,00
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	15 472 918,13	15 472 918,13
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)		
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	360 669,39	0,00
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycia straty		
- [...]		
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	15 833 587,52	15 472 918,13
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych		
- [...]		
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [...]		
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
7. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	360 669,39	0,00
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	360 669,39	0,00
- korekty błędów podstawowych		
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	360 669,39	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych		
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	360 669,39	0,00
- [...]		
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00



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

7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-642 754,90	0,00
-korekty błędów podstawowych		
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	-642 754,90	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [-]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-642 754,90	-642 754,90
7.7. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8. Wynik netto	-305 817,58	360 669,39
a) zysk netto	0,00	360 669,39
b) strata netto	-305 817,58	
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał własny na koniec okresu	27 715 015,04	28 020 832,62
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	27 715 015,04	28 020 832,62

Prezes Zarządu

Michał Rataj
Prezes Zarządu

Członek Zarządu



Członek Zarządu
Ewa Olszewska

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie
ksiąg rachunkowych

Wrocław, 11.05.2015
Miejscowość, data

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



QUART DEVELOPMENT S.A.			
Rachunek przepływów pieniężnych na dzień 31-12-2014			
metoda pośrednia			
(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)			
A.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	31 XII 13	31 XII 14
I.	Zysk (Strata) netto	360 669,39	-305 817,58
II.	Korekty razem	1 250 313,47	3 102 846,03
	1. Amortyzacja	73 237,85	134 703,29
	2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	777 986,98	437 942,42
	4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-28 000,00	40 539,96
	5. Zmiana stanu rezerw	11 487,00	8 043,00
	6. Zmiana stanu zapasów	227 474,22	3 954 006,31
	7. Zmiana stanu należności	812 405,61	10 555,53
	8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-719 308,07	-1 588 146,92
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	-7 315,10	0,00
	10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	148 129,49	59 749,43
	11. Inne korekty	-45 784,51	44 853,01
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	1 610 982,86	2 797 028,45
B.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I.	Wpływy	631 646,67	399 562,14
	1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	28 000,00	0,00
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	575 765,48	372 435,84
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	339 081,55
	b) w pozostałych jednostkach	575 765,48	33 354,29
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	550 000,00	0,00
	- odsetki	14 621,18	13 955,25
	- inne wpływy z aktywów finansowych	11 144,30	19 399,04
	4. Inne wpływy inwestycyjne	27 881,19	27 126,30
II.	Wydatki	998 687,33	292 187,95
	1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	28 655,56	0,00
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	3. Na aktywa finansowe, w tym:	940 031,77	38 400,00
	- nabycie aktywów finansowych	559 700,00	38 400,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	380 331,77	0,00
	4. Inne wydatki inwestycyjne	30 000,00	253 787,95
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-367 040,66	107 374,19
C.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I.	Wpływy	4 500 000,00	1 141 300,26
	1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
	2. Kredyty i pożyczki	4 500 000,00	1 141 300,26
	3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II.	Wydatki	5 714 988,81	4 215 010,57
	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	5 003 259,44	3 765 003,80
	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	27 141,77	32 618,50
	8. Odsetki	684 587,60	417 388,27
	9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1 214 988,81	-3 073 710,31
D.	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III+/-B.III+/-C.III)	28 953,39	-169 307,67
E.	BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	28 953,39	-169 307,67
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	154 662,84	183 616,23
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	183 616,23	14 308,56
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00
	suma kontrolna	0,00	0,00



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Informacje o Spółce.

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

Spółka została zawarta na czas nieokreślony.

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

– działalność jest prowadzona :

* Sulistrowice , 55-050 Sobótka

* Legnica ul. Karola Myrka 6

* Wrocław ul. Fabryczna 19

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

d) Przedmiotem przeważającej działalności Spółki jest między innymi :

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

2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego.

a) Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

b) Prezentowane w sprawozdaniu dane dotyczą okresu od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku.

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

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

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

3. Zastosowanie zasady polityki i metody rachunkowości.

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

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

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.1





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

a) Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe.

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

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

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

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

Spółka stosowała dla podstawowych grup majątku następujące roczne stawki amortyzacyjne :

- dla wartości niematerialnych i prawnych :
- * 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

Zgodnie z obowiązującym Krajowym standardem rachunkowości nr 8 spółka zakłada przeniesienia na produkcję w toku gruntów przeznaczonych pod realizację ściśle określonego przedsięwzięcia do inwestycji, które będą rozpoczynały się od roku 2015. Co do przedsięwzięć mających datę przed 31-12-2014 stosuje się dotychczasową zasadę i wykazuje w „Towarach „.

b) Inwestycje o charakterze trwałym :

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

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

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.2





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

c) Inwestycje krótkoterminowe.

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

d) Zapasy.

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

e) Należności i zobowiązania.

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

f) Środki pieniężne.

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

g) Kapitały.

Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie wpisanej w rejestrze sądowym. Kapitał zapasowy tworzony jest z odpisów z czystego zysku rocznego Spółki lub nadwyżki ponad wartość nominalną udziałów otrzymanych przy ich wydaniu.

h) Rezerwy na zobowiązania.

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

i) Rozliczenie międzyokresowe kosztów.

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

j) Rozliczenia międzyokresowe przychodów.

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.3





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Rozliczenie międzyokresowe przychodów – nie wystąpiło w prezentowanym okresie.

k) Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Na dzień 31-12-2014 roku widnieją utworzone aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego.

4. Wynik finansowy.

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

Przychodem ze sprzedaży towarów i materiałów jest kwota należna z tego tytułu od odbiorcy, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług. Momentem sprzedaży jest przekazanie towarów odbiorcy lub odebranie przez niego usługi. W przypadku Spółki przychodem ze sprzedaży towarów i materiałów jest głównie obrót uzyskany ze sprzedaży towarów handlowych oraz usług.

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

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

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

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

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.4





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

a) Tabela wartości niematerialnych i prawnych.

Opis	Wartość brutto					Umorzenie					Wartość netto	
	stan na 01-01-2014	zwiększenia	przebieg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2014	stan na 01-01-2014	zwiększenia	przebieg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2014	stan na 01-01-2014	stan na 31-12-2014
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	412810,00	0,00	0,00	0,00	412810,00	34987,82	47574,22	0,00	0,00	82562,04	0,00	330247,96
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	412810,00	0,00	0,00	0,00	412810,00	34987,82	47574,22	0,00	0,00	82562,04	0,00	330247,96

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.5



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

b) Tabela środków trwałych.

2. Zestawienie rzeczowych aktywów trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie
Wartość brutto							
stan na 01-01-2014	2156133,20	492441,94	65696,96	370935,24	142864,11	98000,00	0,00
Zwiększenia:	0,00	1770009,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przeniesienie	0,00	1770009,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- aktual. wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przeniesienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- 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 31-12-2014	2156133,20	2262451,79	65696,96	370935,24	142864,11	98000,00	0,00
Umorzenie							
stan na 01-01-2014	0,00	140016,30	53951,85	343096,54	133764,17	0,00	0,00
Zwiększenia:	0,00	18526,68	3175,56	27838,70	2600,04	0,00	0,00
- aktual. wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- amortyzacja	0,00	18526,68	3175,56	27838,70	2600,04	0,00	0,00
- przeniesienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przeniesienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
stan na 31-12-2014	0,00	158542,98	57127,41	370935,24	136364,21	0,00	0,00
Wartość netto							
stan na 01-01-2014	2156133,20	352425,64	11745,11	27838,70	9099,94	98000,00	0,00
stan na 31-12-2014	2156133,20	2103908,81	8569,55	0,00	6499,90	98000,00	0,00

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.6



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

W jednostkach powiązanych :

- W okresie sprawozdawczym Spółka nie udzieliła pożyczek długoterminowych .

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

- Spółka w okresie sprawozdawczym nabyła udziały i akcje :

- Spółka nabyła akcje SPOMASZ S.A o wartości 38 400 zł

SPOMASZ S.A na dzień 31 grudnia spółka posiada akcje o łącznej wartości : 3 894 300 zł
oraz na dzień 31 grudnia 2014 posiada udziały o wartości 20 000 zł w QUATRUS SP. Z O.O

- **Spółka na dzień 31-12-2014 posiada akcje w pozostałych jednostkach o wartości 37 320 zł.**
- Na dzień 31-12-2014 dokonana odpisu aktualizującego wartość akcji w pozostałych jednostkach o kwotę 47 380 zł.

IV. Zapasy .

Na wartość zapasów wykazanych w sprawozdaniu finansowym składają się :

- Towary – zakup gruntów 17 760 736,45 zł
- Produkcja w toku – nakłady poniesione na rozpoczętych zadaniach – 3 615 902,36 zł
- Produkty gotowe (mieszkania) – 880 058,63 zł
- Materiały (kruszywa) - 65 388,72 zł
- Zaliczki na usługi – 2 464,65 zł

V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynoszą 54 160 zł

Na długoterminowe rozliczenia międzyokresowe składają się :

- Koszty – opłata patentowa 10 lat – 2 436 zł
- Koszty sprzedaży Legnica 8 180 zł
- Koszty sprzedaży Legnica działka 4/3 15 340,90 zł
- Koszty finansowania zapasów towarów 103 490,02 zł
- Koszty finansowania -dot. inwestycji Bielany – 286 227,23 zł

VI. Należności krótkoterminowe .

Należności od jednostek powiązanych według terminu płatności:

Należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy 3 068 758,20 zł

Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek :

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.7





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

	31 grudzień 2014
	zł
<u>Należności z tytułu dostaw i usług razem (netto)</u>	<u>141 445,88</u>
do 12 miesięcy	180 353,70
Odpisy aktualizujące wartość należności	38 907,82
<u>Należności z tytułu podatków dotacji ,ubezpz. społ. i zdrowotnych</u>	<u>7 911,82</u>
Nadpłata podatku dochodowego od osób prawnych	0,00
VAT należny z niepotwierdzonych faktur korygujących	0,00
VAT naliczony do odliczenia w następnych okresach	3528,61
Pozostałe podatki	4383,21
<u>Pozostałe należności :</u>	<u>80 000,00</u>
Nierozliczone zaliczki pobrane przez pracownika na wydatki służbowe	0,00
Inne :	80 000,00
<u>Łączne należności :</u>	<u>229 357,70</u>
<u>VII. Krótkoterminowe aktywa finansowe .</u>	
W jednostkach powiązanych – w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.	
<u>Zmiana stanu krótkoterminowych aktywów finansowych w pozostałych jednostkach (według tytułów)</u>	
-	
	Razem
	zł
	zł
	zł
	zł
	zł
Stan na początek okresu	0,00
Zwiększenia	0,00
Zmniejszenia	0,00
Stan na koniec okresu	0,00
Wartość netto na koniec okresu	0,00

VIII. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

	31 grudnia 2014
	zł
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, pozostała wartość , w tym :	
Polisy ubezpieczeniowe	9 151,57
Rozli. Kosztów dofin. UE	212 600 ,00

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.8



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Prenumeraty opłaty roczne	1 862,44
Pozostałe koszty	2 124,78
	225 738,79

IX. Kapitał podstawowy.

	31 grudzień 2014
	zł
Stan na początek roku obrotowego	12 830 000,00
Zwiększenia z tyt. emisji akcji	0,00
Zmniejszenia	
Stan na koniec roku obrotowego	12 830 000,00

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

X. Wynik finansowy.

Strata netto za okres obrotowy 01 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 wynosi 305 817,58 zł. Pokrycie straty proponuje się zyskami wypracowanymi w kolejnych okresach prowadzenia działalności.

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

A) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych według terminu wymagalności :

	31 grudzień 2014
	zł
Z tytułu dostaw i usług	
Z tytułu pożyczek otrzymanych okres spłaty od 1 do 3 lat	0,00 zł
Łącznie zobowiązania wobec jednostek powiązanych :	0,00zł

B) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek :

	31 grudzień 2014
	zł
Z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek	2 691 979,11
<u>Inne zobowiązania finansowe (leasing)</u>	32 846,37
Łącznie zobowiązania wobec pozostałych jednostek :	2 724 825,48

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.9





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

XII. Zobowiązania krótkoterminowe :

A) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych według terminu wymagalności :
31 grudzień 2014
zł

Z tytułu dostaw i usług	34 634,35
Inne (pożyczki otrzymane)	2 033 000,00
Łącznie zobowiązania wobec jednostek powiązanych :	2 067 634,35

B) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek :

Z tytułu dostaw i usług

31 grudzień 2014
zł

od 1 miesiąca do 3 miesięcy	88 658,66
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	0,00
powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	0,00
powyżej 12 miesięcy	2 306,25

Łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług **90 964,91**

Kredyty bankowe i pożyczki	2 570 501,79
Inne zobowiązania finansowe	11 715,07
Zaliczki otrzymane na poczet dostaw	166 677,89
Zobowiązania inne (umowy zlecenie)	2 119,51

Zobowiązania z tytułu podatków , cel i ubezpieczeń społecznych :

31 grudzień 2014
zł

Podatek dochodowy od osób prawnych	0,00
Podatek VAT	0,00
Podatek od płac PIT 4	11 458,00
Składki ZUS 51,52,53	26 899,29

Łączne zobow. Z tyt. podatków, cel i ubezp. Społecznych : **38 357,29**
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń. **30 383,67**

Łącznie zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek **2 910 720,13 zł.**

XIII. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki.

NIERUCHOMOŚĆ – LEGNICA

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

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.10





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

NIERUCHOMOŚĆ – BIELANY WROCŁAWSKIE (Etap III)

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

Nieruchomość – Bielany Wrocławskie (Etap II)

* hipoteka umowna do kwoty 10 200 000 zł na rzecz - Bank Spółdzielczy w Oleśnicy

XIV. Rozliczenia międzyokresowe.

Stan na 31 grudzień 2014 - 0,00 zł.

XV. Zobowiązania warunkowe.

Nie wystąpiły.

2.

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

**31 grudzień 2014
zł**

Sprzedaż krajowa :	
Sprzedaż wyrobów	5 031 672,13
Usługi najmu	180 450,77
Sprzedaż towarów	520 289,60
Sprzedaż materiałów	0,00
Sprzedaż wewnątrzwspólnotowa	0,00
Pozostała sprzedaż	477 122,04
Sprzedaż łączna	6 206 534,54

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.11





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.12





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

STRATA BRUTTO **-330468,58**

(+)Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu:

AMORTYZACJA leasingu	27838,70
POZOSTAŁE KOSZTY RODZAJOWE	7539,73
ODSETKI NKUP	187466,63
	0,00
POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE NKUP	13843,86
umowy zlecenie wypłacone w styczniu 2014	2421,96
nie zapłacone w terminie FV	28349,03
UTWORZONE REZERWY NA NALEŻNOŚCI	38907,82
AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKCJI	47380,00
Razem:	353747,73
Koszty dot. rat leasingu stanowiące KUP	30582,94
Razem pomniejszenie KUP	323164,79
(-)Przychody nie będące przychodami podatkowymi:	
Odsetki NKUP – od pożyczek udzielonych	42711,74
Razem:	42711,74
ZYSK	-50015,53

Odliczenia od dochodu:

Ulga inwestycyjna

Darowizny

Strata z lat ubiegłych	0,00
------------------------	------

Inne

Razem:	0,00
---------------	-------------

Podstawa opodatkowania (po zaokrągleniu)	0,00
---	-------------

Podatek dochodowy bieżący	0,00
----------------------------------	-------------

Podatek dochodowy odroczony	-24651
------------------------------------	---------------

Podatek dochodowy wykazywany w rachunku zysków i strat	-24651,00
---	------------------

Zysk netto	-305817,58
-------------------	-------------------

III)Działalność zaniechana.

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.13



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

IV) Zyski nadzwyczajne - Nie wystąpiły.

V) Straty nadzwyczajne - Nie wystąpiły.

VI) Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

1.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2797028,45
2.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	107374,19
3.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-3073710,31

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

Nie wystąpiły.

VIII) Zatrudnienie.

Na dzień 31 grudnia 2014 zatrudnienie w przeliczeniu na pełny etat wynosiło 9 osób.

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

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

XI) Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta : Należne wynagrodzenie dla biegłego rewidenta za badanie sprawozdania za rok 2014 wynosi 8000 zł netto.

XII) Zdarzenie po dacie bilansu : Nie wystąpiły.

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

XIV) Informacje dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej :

a) Transakcje z jednostkami powiązanymi :

zobowiązania z tytułu dostaw i usług (najem pomieszczeń biurowych) w roku 2014 83 122,44 zł
należności z tytułu dostaw i usług (indeksacja i najem pom. biurowego) w roku 2014 274 140,00 zł

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.14





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

- Spółka w okresie sprawozdawczym nabyła udziały i akcje : SPOMASZ S.A akcje o wartości 38 400 zł

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

SPOMASZ S.A. , UL.KRAKOWSKA 98 50-427 WROCŁAW, PROCENT POSIADANYCH UDZIAŁÓW : ok 89,87%

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

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

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

XVII) Nie stwierdzono innych istotnych informacji .

Prezes zarządu :

Prezes Zarządu

Michał Rataj
.....

Członek zarządu :

.....

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie
ksiąg rachunkowych

Olga Olszewska
Olga Olszewska
.....
GŁÓWNA KSIĘGOWA

Wrocław, 12-05-2015

.....
Miejscowość i data sporządzenia

Quart Development S.A.

ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław

NIP: 894-28-71-207

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.15



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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI ZA ROK
2014.
(za okres od 01.01.2014r. do 31.12.2014r.)

2015-03-20





SPIS TREŚCI:

Informacje ogólne o spółce.

Działalność gospodarcza spółki

Kapitały spółki

Sytuacja majątkowa spółki

Władze spółki, struktura organizacyjna

Zatrudnienie i sytuacja kadrowa spółki

Przewidywane kierunki rozwoju spółki

Opis podstawowych ryzyk



I. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

Nazwa i siedziba Spółki:

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

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

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

Numer KRS: **0000324518**

Numer identyfikacji podatkowej

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

REGON: **0200323147**

Przedmiot działalności:

- 1) 01.11.Z Uprawa zbóż, roślin strączkowych i roślin oleistych na nasiona, z wyłączeniem ryżu,
- 2) 01.29.Z Uprawa pozostałych roślin wieloletnich,
- 3) 01.61.Z Działalność usługowa wspomagająca produkcję roślinną,
- 4) 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 5) 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 6) 42.11.Z Roboty związane z budową dróg i autostrad,
- 7) 42.21.Z Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych,
- 8) 42.22.Z Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
- 9) 42.91.Z Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej,
- 10) 42.99.Z Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- 11) 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
- 12) 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę,
- 13) 43.13.Z Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,
- 14) 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych,
- 15) 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
- 16) 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
- 17) 43.31.Z Tynkowanie,
- 18) 43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej,
- 19) 43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian
- 20) 43.34.Z Malowanie i szklenie,
- 21) 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- 22) 43.91.Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
- 23) 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- 24) 55.10.Z Hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- 25) 55.20.Z Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania,
- 26) 55.30.Z Pola kempingowe (włączając pola dla pojazdów kempingowych) i pola namiotowe,
- 27) 55.90.Z Pozostałe zakwaterowanie,
- 28) 64.20.Z Działalność holdingów finansowych,



- 29) 64.91.Z Leasing finansowy,
- 30) 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów,
- 31) 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- 32) 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- 33) 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 34) 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 35) 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 36) 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 37) 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- 38) 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- 39) 71.11.Z Działalność w zakresie architektury,
- 40) 71.12.Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,
- 41) 77.21.Z Wypożyczanie i dzierżawa sprzętu rekreacyjnego i sportowego.

Działalność spółki w roku 2014.

W roku 2014 Spółka prowadziła sprzedaż zakończonej inwestycji Bielany II. Jest to budynek wielorodzinny z 46 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2.440 m² oraz 31 komórek lokatorskich i 50 miejsc parkingowych w garażu podziemnym oraz infrastrukturą techniczną. Generalnym wykonawcą była firma STRABAG. Do końca roku Spółka sprzedała większość lokali z tej inwestycji.

Quart Development S.A. rozpoczął przygotowanie inwestycji Bielany III i w związku z tym wystąpił do gminy Kobierzyce o zmianę zapisów planu zagospodarowania przestrzennego w wyniku czego podpisano stosowne porozumienie dotyczące zmiany planu.

W 2014 roku przystąpiono do realizacji budowy infrastruktury na kolejnych terenach zabudowy jednorodzinnej w Legnicy. Złożono wnioski o pozwolenia na budowę sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wody.

W 2014 Spółka sprzedała 2 z wydzielonych 10 działek budowlanych posiadających pozwolenie na budowę osiedla domów w zabudowie bliźniaczej lokalnemu deweloperowi i podpisała umowy przedwstępne na kolejnych 8 działek z tym samym podmiotem. Działanie spółki ma na celu jak najszybsze zagospodarowywanie terenów w celu ich sprzedaży. Spółka rozpoczęła przygotowanie kolejnych 52 działek Budowlanych do sprzedaży. Opracowano koncepcje podziału i uzbrojenia terenu.

Wykonano podział nieruchomości na działki budowlane w Obornikach Śląskich. Zakończono projektowanie uzbrojenia terenu i projekty przekazano na rzecz Gminy Oborniki Śląskie, która będzie się starała o dotacje unijne na uzbrojenie terenów.

Strategia rozwojowa Wrocławskiej Fabryki Maszyn i Urządzeń Przemysłu Spożywczego „SPOMASZ” S.A. na rok 2014 oraz lata następne zakłada inwestycje na podwyższenie standardu posiadanych nieruchomości i restrukturyzację, co zaowocuje znacznym wzrostem przychodów z tytułu najmu. Działania restrukturyzacyjne przyniosły efekty gdyż po raz pierwszy od czasu przejęcia spółki przyniosła ona zysk.

III. Kapitały Spółki



Na dzień 31.12.2014 r. kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 12.830.000 akcji, w tym: 10.230.000 akcji imiennych uprzywilejowanych w głosach 2 do 1, 770.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, 330.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C i 1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D. Wartość nominalna akcji wynosi 1,00 zł każda.

Sytuacja majątkowa spółki

Majątek Spółki:

Aktywa trwałe	9 124 813,57
Aktywa obrotowe	26 634 500,84

Aktywa razem	35 759 314,41
---------------------	----------------------

Wyniki Finansowe Spółki

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	2 846 733,70
Koszty działalności operacyjnej	2 792 735,57
Pozostałe koszty operacyjne	161 031,58
Koszty finansowe	546 051,67
Zysk / Strata z działalności operacyjnej	- 330 468,58
Zysk / Strata brutto	- 330 468,58
Podatek dochodowy	- 24 651,00
Zysk / Strata netto	- 305 817,58

V. Władze spółki

Na dzień 31.12.2014 r. Zarządu Quart Development S.A. jest jednoosobowy:

Michał Rataj – Prezes Zarządu.

Na dzień 31.12.2014 r. w skład Rady Nadzorczej Quart Development S.A. wchodził:

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

VI. Zatrudnienie i sytuacja kadrowa spółki

Spółka QUART zatrudniała na dzień 31.12.2014 roku 8 osób w ramach umowy o pracę.

VII Przewidywane kierunki rozwoju spółki

Spółka w przyszłości zamierza kontynuować działalność developerską.

W 2015 roku zamierzamy rozpocząć przygotowania do inwestycji mieszkaniowej Bielany III mające na celu uzyskanie pozwolenia na budowę osiedla jednorodzinnego. A następnie na wprowadzenia inwestycji BIELANY III do sprzedaży.



Dodatkowo Spółka zamierza skupić się na terenach w Legnicy, a szczególnie inwestycji na terenach inwestycyjnych – zabudowy jednorodzinnej- poprzez wykonanie uzbrojenia terenu oraz podziału działek do sprzedaży a na części uzyskania pozwolenia na budowę.

W związku z podniesieniem limitów programu rządowego Mieszkanie dla Młodych Zarząd przewiduje szybkie zakończenie sprzedaży wszystkich mieszkań na inwestycji Bielany II. Wprowadzenie rekomendacji S zdaniem Zarządu nie wpłynie na zmniejszenie popytu na nowe mieszkania gdyż ewentualną negatywne skutki będzie łagodził program MdM.

Zarząd widzi konieczność dywersyfikacji działalności poprzez zajęcie się budownictwem komercyjnym. W swoich zasobach posiadamy grunty o takim potencjale– grunty SPOMASZ S.A., na których Spółka ma zamiar projektować zabudowę komercyjną a także będziemy się skupiali na poszukiwaniu okazjonalnych gruntów pod taką inwestycję.

Po uzbrojeniu planujemy wprowadzić do oferty inwestycję osiedla mieszkaniowego w Obornikach Śląskich oraz współpracować w tym zakresie z gminą Oborniki Śląskie.

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.

Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń

Ryzyko związane z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej w Polsce

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

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

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

Ryzyko związane ze stosowaniem niedozwolonych klauzul umownych



Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) przeprowadza kontrole wzorców stosowanych w umowach z konsumentami przez przedsiębiorców, w tym także przez deweloperów. Art. 385 1 kodeksu cywilnego stanowi, że „postanowienia, które nie zostały uzgodnione indywidualnie, nie wiążą konsumenta, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszający jego interesy”. Klauzule takie nie wiążą z mocy prawa konsumentów. W przypadku uznania, że umowy Spółki z nabywcami mieszkań zawierają niedozwolone klauzule umowne, istnieje ryzyko skierowania przez UOKiK, rzecznika konsumenta, organizacje pozarządowe lub konsumenta pozwu do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK) o uznanie takich postanowień za niedozwolone i 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 kilkadziesiąt 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



któregokolwiek 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 sprawdzonym 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 zmuszony do obniżenia cen oferowanych mieszkań, co niekorzystnie wpłynie na jego wyniki finansowe lub spowoduje to dłuższą sprzedaż mieszkań, co wydłuży okres zwrotu zainwestowanych przez Spółkę środków finansowych. Spółka bazując na własnym doświadczeniu, obserwacji rynku i potrzeb klientów przykładając dużą wagę do wyboru lokalizacji pod przewidywaną inwestycję.

Ryzyko związane utratą płynności finansowej Spółki

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



wymuszonych cenach lub ogłosić upadłość. Spółka stara się prowadzić zrównoważoną i odpowiedzialną politykę w kwestii nabywania gruntów pod inwestycje.

Ryzyko utraty kadry menadżerskiej

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

Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu Spółki

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

Ryzyko związane z uzależnieniem Spółki od wykonawców robót budowlanych

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością solidarną zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom

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



Ryzyko związane z korzystaniem z kredytów

Spółka częściowo finansuje i zamierza finansować swoje projekty przy pomocy kredytów bankowych. Spółka nie jest w stanie wykluczyć sytuacji, iż w przyszłości na skutek różnych zdarzeń Spółka będzie 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 jej wynik finansowy.

Ryzyko wprowadzenia ustawowego obowiązku wykorzystywania przez deweloperów rachunków powierniczych

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

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacja projektów deweloperskich, prowadzonych przez 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 któregośkolwiek z ww. zdarzeń może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów budowy projektów deweloperskich

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

Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów

Do czynników niezależnych od Spółki, a mających wpływ na nieprzewidziany wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów można zaliczyć niekorzystne procesy, które mogą wystąpić w gospodarce, takie jak silny wzrost płac w sektorze budowlanym czy wzrost inflacji. Nie bez wpływu na wzrost kosztów 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 przed koncepcyjnym 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
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 SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA 2014 ROK**

QUART Development S.A.

we Wrocławiu

WROCLAW 2015 r.



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

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy,
Rady Nadzorczej i Zarządu

Quart Development S.A.
we Wrocławiu

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

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
2. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą:

35 759 314,41 zł;
3. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujący stratę netto w wysokości:

305 817,58 zł;
4. zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujące spadek kapitału własnego o kwotę

305 817,58 zł;
5. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujący spadek stanu środków pieniężnych o kwotę

169 307,67 zł;
6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

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

Zarząd Spółki **Quart Development S.A.** we Wrocławiu oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.





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

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

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

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

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanej przez Spółkę polityki rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji finansowej i majątkowej Spółki **Quart Development S.A.** na dzień 31 grudnia 2014 r., jak też jej wyniku finansowego za okres od 01 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 roku;
- b) sporządzone zostało, zgodnie z wymagającymi stosowania zasadami rachunkowości wynikającymi z ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;
- c) jest ono zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy Spółki.

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

Romualda Nowak nr ewid. 2786

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

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

Członek Zarządu


Irena Płocka-Janiszewska
Nr ew. 3312

Prezes


Romualda Nowak
Nr ew. 2786

Wrocław, dnia 15 maja 2015 r.



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

RAPORT

**z badania sprawozdania finansowego
na dzień 31.12.2014 roku**

Quart Development S.A.

we Wrocławiu

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy zawartej w dniu 03 kwietnia 2015 roku pomiędzy badaną jednostką a Agencją Biegłych Rewidentów „TAX-2” sp. z o. o. we Wrocławiu, ul. Bujwida 31, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych za numerem 457.

Badanie zostało przeprowadzone przez biegłych rewidentów:

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

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

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

Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za rok 2014 został dokonany przez Radę Nadzorczą Spółki, zgodnie z uchwałą z dnia 07.01.2015 r.

h



A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. Dane porządkowe i informacje wstępne

1. Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki Quart Development S.A. we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19 w dniach od 02 kwietnia do 11 maja 2015 r. (z przerwami).
2. Badana jednostka jest Spółką Akcyjną która powstała na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Quart Sp. z o. o. z dnia 20.08.2008 roku. Akt notarialny sporządzony został przed notariusz Elżbietą Radojewską, Rep. A Nr 9522/2008.
3. Rejestracja spółki akcyjnej w KRS została dokonana zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej w dniu 02.03.2009 r. Numer KRS jest następujący:

0000324518

Aktualny wypis z KRS został sporządzony na dzień 11.05.2015 r.

4. Przedmiotem działalności Spółki jest między innymi:
 - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
 - rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, roboty ziemne;
 - wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno – inżynierskich;
 - wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
 - stawianie rusztowań;
 - wykonywanie robót budowlanych murarskich;
 - wykonywanie robót budowlanych w zakresie wznoszenia konstrukcji stalowych;
 - wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych;
 - obsługa nieruchomości na własny rachunek;
 - wynajem nieruchomości na własny rachunek i na zlecenie;
 - doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;
 - inne.Podstawowym zakresem działalności w 2014 roku była działalność deweloperska.
5. Na dzień 31.12.2014 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 31.12.2014 r. wynosił 27 715 015,40 zł.
6. Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2014 roku:
 - Prezes Zarządu – Michał Rataj,Na dzień podpisania opinii skład Zarządu nie uległ zmianie.
7. Skład Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2014 roku przedstawiał się następująco:
 - Przemysław Jakub Kruszyński





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

Na dzień podpisania opinii skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

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

894 – 287 – 12 – 07

9. Numer statystyczny w systemie REGON jest następujący:

020323147

10. Zatrudnienie na dzień 31.12.2014 roku wynosiło 9 osób i nie uległo zmianie w stosunku do roku poprzedniego.

11. Sprawozdanie finansowe spółki na dzień 31.12.2013 r. podlegało weryfikacji przez Agencję Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o. o. we Wrocławiu, która w dniu 23 maja 2014 r. wydała opinię bez zastrzeżeń o prawidłowości sprawozdania finansowego za 2013 rok.

Bilans na dzień 31.12.2013 r. wykazywał po stronie aktywów i pasywów sumy
bilansowe w kwocie **40 168 776,54 zł.**
Rachunek zysków i strat zamykał się zyskiem netto w kwocie **360 669,39 zł.**

12. Uchwałą nr 7 z dnia 30 czerwca 2014 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Quart Development Spółka Akcyjna zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2013.

Uchwałą nr 8 z dnia 01.07.2014 r. zysk za rok 2013 został przeznaczony na kapitał zapasowy.

13. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe zostało:

- złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 02.07.2014 r.;
- złożone w Urzędzie Skarbowym Wrocław Fabryczna w dniu 31.10.2014 r.

13. Badaniem niniejszym objęto:

- księgi rachunkowe za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2014 roku wykazujący po stronie aktywów i pasywów obroty w kwocie **35 759 314,41 zł;**
- rachunek zysków i strat za okres 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. zamykający się stratą netto w kwocie **305 817,58 zł;**
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **169 307,67 zł;**
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

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

h



wykazujące zmniejszenie kapitału o kwotę **305 817,58 zł;**
• wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 330, z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

14. Nie stanowiło przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu, takich jak przestępstwa i nadużycia, a także nieprawidłowości występujących poza systemem rachunkowości. Nie wystąpiło ograniczenie zakresu badania.
15. Zarząd Spółki złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31.12.2014 r. oraz nie zaistnieniu do dnia złożenia oświadczenia zdarzeń wpływających w sposób istotny na wielkość danych wykazywanych w sprawozdaniu finansowym za rok badany. W trakcie badania sprawozdania finansowego Spółka udostępniła nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i sporządzenia raportu.
16. Badanie przeprowadzone zostało w części metodą wrywkową, stąd, a także z uwagi na ograniczenia właściwe każdemu systemowi kontroli, nie jest możliwe uniknięcie ryzyka, iż pewne nieprawidłowości mogły zostać nie wykryte.
17. Niniejszy raport został opracowany przez biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez krajowy standard rewizji finansowej, z uwzględnieniem:
 - stosownych prób badawczych, w tym pozycji dominujących kwotowo,
 - poziomu istotności ustalonego dla sprawozdania finansowego,
 - zawodowego osądu zgodności zdarzeń gospodarczych,
 - w zakresie rozliczeń podatkowych raport obejmuje badanie stanu rozrachunków z tych tytułów i ich zgodność z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę.

B. ANALIZA SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI

1. Ocena sytuacji gospodarczej w 2014 roku

Wyniki działalności gospodarczej Spółki w badanym okresie przedstawiają poniższe zestawienia:

- tabela nr 1 – analiza pionowa bilansu za lata 2012-2014;
- tabela nr 2 – analiza rachunku zysków i strat za lata 2012 - 2014 r.;
- tabela nr 3 – sytuacja finansowa na dzień 31.12.2014 r.;
- tabela nr 4 – analiza wskaźnikowa za lata 2012 – 2014.

h



W roku 2014 Spółka kontynuowała działalność deweloperską na zakupionych gruntach własnych.

Tabela nr 1

Analiza bilansu

(w tys. zł)

Treść	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	Struktura (%)		Dynamika 2014/2013 (%)
				2013	2014	
AKTYWA TRWAŁE	7 503,98	8 322,91	9 124,81	20,72	25,52	109,63
Wartości niematerialne i prawne	0,00	412,81	330,25	1,03	0,92	80,00
Rzeczowe aktywa trwałe	3 112,63	2 652,24	4 373,11	6,61	12,23	164,70
Środki trwałe	2 607,32	2 557,24	4 275,11	6,37	11,96	167,18
grunty	2 136,78	2 156,13	2 156,13	5,37	6,03	100,00
budynki, lokale i budowle	370,95	352,43	2 103,91	0,88	5,88	596,98
urządzenia techniczne i maszyny	10,08	11,75	8,57	0,03	0,02	72,96
środki transportu	75,56	27,84	0,00	0,07	0,00	0,00
inne środki trwałe	13,96	9,10	6,50	0,02	0,02	71,43
Środki trwałe w budowie	505,31	98,00	98,00	0,24	0,27	100,00
Inwestycje długoterminowe	3 773,95	4 751,89	3 951,62	11,83	11,05	83,16
W jednostkach powiązanych	3 698,95	4 667,19	3 914,30	11,62	10,95	83,87
udziały lub akcje	3 325,90	3 875,90	3 914,30	9,65	10,95	100,99
udzielone pożyczki	373,05	791,29	0,00	1,97	0,00	0,0
W pozostałych jednostkach	75,00	84,70	37,32	0,21	0,10	44,06
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	617,40	502,97	469,83	1,25	1,31	93,41
aktywo na odroczonego podatek dochodowy	0,00	21,47	54,16	0,05	0,15	252,31
inne rozliczenia międzyokresowe	617,40	481,50	415,67	1,20	1,16	86,33
AKTYWA OBROTOWE	33 448,53	31 845,86	26 634,50	79,28	74,48	83,64
Zapasy	28 276,64	28 049,17	22 324,55	69,83	62,43	79,59
Materiały	65,39	65,39	65,39	0,16	0,18	100,00
Półprodukty i produkty w toku	9 140,98	3 319,95	3 615,90	8,27	10,11	108,91
Produkty gotowe	188,67	6 469,69	880,06	16,11	2,46	13,60
Towary	18 790,37	18 191,43	17 760,74	45,29	49,67	97,63
Zaliczki na dostawy	91,24	2,71	2,46	0,01	0,01	91,04
Należności krótkoterminowe	4 121,08	3 308,67	3 298,12	8,24	9,22	99,68
Należności od jednostek powiązanych	3 033,75	3 046,08	3 068,76	7,58	8,58	100,74
z tytułu dostaw i usług	3 033,75	3 046,08	229,36	0,65	0,64	87,34
Należności od pozostałych jednostek	1 087,33	262,59	141,45	0,49	0,40	71,68
z tytułu dostaw i usług	801,63	197,32	7,91	0,16	0,02	12,12
z tytułu podatków, dotacji, ceł	284,69	65,27	80,00	0,00	0,22	
inne	1,00	0,00	786,10	0,59	2,20	333,55
Inwestycje krótkoterminowe	764,75	235,67	786,10	0,59	2,20	333,55
W jednostkach powiązanych	558,51	235,67	665,13	0,10	1,86	1683,99
udzielone pożyczki	558,51	39,50	665,13	0,10	1,86	1683,99
W pozostałych jednostkach	51,58	12,56	106,66	0,03	0,30	849,28
środki pieniężne i aktywa pieniężne	154,66	183,62	14,31	0,46	0,04	7,79

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

[Handwritten signature]



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2014r. 6

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	286,05	252,35	225,74	0,63	0,63	89,45
AKTYWA RAZEM	40 952,50	40 168,78	35 759,31	100,00	100,00	89,02

Pasywa	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	Struktura %		Dynamika 2014/2013 (%)
				2013	2014	
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	27 660,16	28 020,83	27 715,02	69,76	77,50	98,91
Kapitał (fundusz) podstawowy	12 830,00	12 830,00	12 830,00	31,94	35,88	100,00
Kapitał (fundusz) zapasowy	15 472,92	15 472,92	15 833,59	38,52	44,28	102,33
Wynik z lat ubiegłych		-642,75	-642,75	-1,60	-1,80	100,00
Zysk (strata) netto	-642,75	360,67	-305,82	0,90	-0,86	-
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	13 292,34	12 147,94	8 044,30	30,24	22,50	66,22
Rezerwy na zobowiązania	321,59	333,08	341,12	0,83	0,95	102,41
Rezerwa na odroczone podatki dochodowe	0,00	11,49	19,53	0,03	0,05	170,02
Pozostałe rezerwy	321,59	321,59	321,59	0,80	0,90	100,00
Zobowiązania długoterminowe	7 820,08	7 581,56	2 724,83	18,87	7,62	35,94
Wobec jednostek powiązanych	471,34	1 991,15	0,00	4,96	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	7 348,75	5 590,41	2 724,83	13,92	7,62	48,74
kredyty i pożyczki	7 283,04	5 557,56	2 691,98	13,84	7,53	48,44
inne zobowiązania finansowe	65,71	32,85	32,85	0,08	0,09	100,00
Zobowiązania krótkoterminowe	5 143,35	4 233,31	4 978,35	10,54	13,92	117,60
Wobec jednostek powiązanych	34,63	42,39	2 067,63	0,11	5,78	-
z tytułu dostaw	0,00	42,39	34,63	0,11	0,10	81,70
inne			2 033,00		5,69	0
Wobec pozostałych jednostek	5 108,72	4 190,91	2 910,72	10,43	8,14	69,45
kredyty i pożyczki	2 439,27	2 242,81	2 570,50	5,58	7,19	114,61
inne zobowiązania finansowe	33,49	39,22	11,72	0,10	0,03	29,87
z tytułu dostaw i usług	2 176,10	161,07	90,96	0,40	0,25	56,47
zaliczki otrzymane na dostawy	433,00	1 671,69	166,68	4,16	0,47	9,97
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	26,85	47,73	38,36	0,12	0,11	80,36
z tytułu wynagrodzeń	0,00	28,40	30,38	0,00	0,08	107,00
inne	0,00	0,00	2,12	0,00	0,01	-
Rozliczenia międzyokresowe	7,32	0,00	0,00	0,00	0,00	-
PASYWA RAZEM	40 952,50	40 168,78	35 759,31	100,00	100,00	89,02

Majątek Spółki w roku 2014 zmniejszył się o 10,98%, (w porównaniu do roku 2012- spadł o 12,68%), co stanowi 4 409,5 tys. zł. Aktywa trwale wzrosły o 9,63%, natomiast wartość aktywów obrotowych spadła o 16,36%.

Zmieniła się również struktura majątku - majątek trwały stanowił 25,52% aktywów (na 31.12.2013r. - 20,72%), majątek obrotowy - 74,48% (na 31.12.2013 r. - 79 28%).

Dynamika rzeczowych aktywów trwałych dotyczyła głównie nieruchomości, które wzrosły o kwotę 1 770,0 tys. zł w wyniku wprowadzenia do ewidencji garaży.

Zapasy stanowiące na dzień bilansowy 62,43% aktywów (na 31.12.2013 r. - 69,83%) zmniejszyły się w badanym okresie o 20,41%, tj. o 5 589,63 tys. zł, z tego:

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

h



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2014r 7

- zapas produktów gotowych zmniejszył się o 5 821,03 tys. zł w wyniku sprzedaży mieszkań zakończonego przedsięwzięcia;
- zapas towarów handlowych zmniejszył się o 430,7 tys. zł w wyniku sprzedaży mieszkań i działek w Legnicy.

O stanie należności krótkoterminowych decyduje kwota należności od spółki powiązanej, która stanowi 93% kwoty należności. Na należności z tytułu dostaw przeterminowane utworzony został odpis aktualizujący w wysokości 38,9 tys. zł.

Inwestycje krótkoterminowe wzrosły 550,4 tys. zł, z tego:

- stan pożyczek od jednostek powiązanych zwiększył się o 625,6 tys. zł
- pożyczki od podmiotów pozostałych zostały udzielone w kwocie 106,7 tys. zł;
- stan środków pieniężnych obniżył się o 169,3 tys. zł.

Aktywa na dzień 31.12.2014 roku sfinansowane były:

- kredytami bankowymi i pożyczkami – 20,41%; (na 31.12.2013 r. – 19,42%);
- kapitałami własnymi - 77,50%, (na 31.12.2013 r. - 69,76%);
- pozostałymi pasywami – 2,09%, (na 31.12.2013 r.- 10,82%).

Kapitał własny spadł w stosunku do stanu na 31.12.2013 roku o kwotę 305,8 tys. zł, co odpowiada kwocie straty netto za rok 2014.

Na koniec okresu wystąpiło długoterminowe zobowiązanie z tytułu kredytu bankowego w kwocie 2 692,0 tys. zł (w roku 2013 - 5 557,6 tys. zł). Jednocześnie zadłużenie w pożyczce otrzymanej od jednostki powiązanej w kwocie 2 033,0 tys. zł zostało przeniesione do zobowiązań krótkoterminowych.

Na spadek zobowiązań krótkoterminowych (po wyłączeniu kredytów i pożyczek) wpłynęło głównie zmniejszenie stanu zaliczek na poczet dostaw o 1 505,0 tys. zł oraz zobowiązań z tytułu dostaw – 70,1 tys. zł.

Tabela nr 2

Analiza rachunku zysków i strat

(w tys. zł)

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	Dynamika	
				2014 /2012	2014/ 2013
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym	9 706,29	8 010,32	2 846,73	29,33	35,54
Przychody netto ze sprzedaży produktów	4 791,22	6 045,48	5 689,24	118,74	94,11
Zmiana stanu produktów (zwiększenie +, zmniejszenie-)	3 902,14	985,09	-3 362,80	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 012,93	979,75	520,29	51,36	53,10
Koszty działalności operacyjnej	9 894,66	7 194,28	2 792,74	28,22	38,82
Amortyzacja	80,40	73,24	134,70	167,55	183,93
Zużycie materiałów i energii	421,57	384,20	179,28	42,53	46,66
Usługi obce	7 488,97	4 730,54	880,66	11,76	18,62
Podatki i opłaty, w tym	268,84	281,71	300,46	111,77	106,66
Wynagrodzenia	854,19	771,92	562,10	65,81	72,81
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	131,76	119,14	83,81	63,61	70,35

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

g

Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2014r 8

Pozostałe koszty rodzajowe	228,85	45,66	49,42	21,59	108,24
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	420,10	787,87	602,29	143,37	76,44
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-188,37	816,04	54,00	-	6,62
Pozostałe przychody operacyjne	67,25	890,45	241,51	359,14	27,12
Pozostałe koszty operacyjne	105,88	636,74	161,03	152,09	25,29
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-227,00	1 069,75	134,48	-	12,57
Przychody finansowe	103,61	100,32	81,10	78,28	80,84
Koszty finansowe	519,36	819,38	546,05	105,14	66,64
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-642,75	350,69	-330,47	-	-
Podatek dochodowy	0,00	-9,98	-24,65	-	-
Zysk (strata) netto	-642,75	360,67	-305,82	-	-

W tabeli przedstawiono wyniki działalności za lata 2012 – 2014. W roku 2014 przychody ze sprzedaży produktów wyniosły 5 689,2 tys. zł, i zmniejszyły się o 356,2 tys. zł, co wynika ze spadku sprzedaży mieszkań.

Przychody ze sprzedaży towarów handlowych – gruntów zmniejszyły się w stosunku do roku 2013. Spadek kwoty przychodów w rachunku zysków i strat wynika przede wszystkim ze zmniejszenia stanu produktów. W roku 2014 sprzedano mieszkania, których realizacja została rozpoczęta w roku poprzednim.

Koszty działalności obejmowały koszt własny sprzedanych produktów oraz koszty ogólne działalności. Wynik na działalności operacyjnej – zamyka się zyskiem w kwocie 54,0 tys. zł, podczas gdy w roku 2013 osiągnięto zysk w wysokości 816,0 tys. zł.

Zysk na pozostałej działalności operacyjnej wynika głównie z przychodów z tytułu indeksacji.

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

Na wynik finansowy netto złożyły się następujące elementy:

Treść	2012	2013	2014
wynik brutto ze sprzedaży	- 188 368,33	816 038,09	53 998,13
wynik na pozostałej działalności operacyjnej	-38 633,33	253 708,67	80 483,13
wynik na działalności finansowej	-415 753,24	- 719 056,37	- 464 949,84
wynik brutto	- 642 754,90	350 690,39	- 330 468,58
podatek dochodowy	0	- 9 979,00	- 24 651,00
wynik netto	- 642 754,90	360 669,39	- 305 817,58

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

Tabela nr 3

Sytuacja finansowa na dzień 31.12.2014 r.

(w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2012	2013	2014
1	Kapitały własne	27 660 163,23	28 020 832,62	27 715 015,04
2	Zobowiązania długoterminowe	7 820 083,73	7 581 560,91	2 724 825,48
3	Rezerwy długoterminowe	0,00	11 487,00	19 530,00
4	Razem kapitał stały (1+2+3)	35 480 246,96	35 613 880,53	30 459 370,52

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





5	Majątek trwały	7 503 978,61	8 322 913,63	9 124 813,57
6	Nadwyżka kapitałów finansująca majątek obrotowy (4-5)	27 976 268,35	27 290 966,90	21 334 556,95
7	Majątek obrotowy	33 448 516,10	31 845 862,91	26 634 500,84
8	Część majątku obrotowego sfinansowana zobowiązaniami bieżącymi (7-6)	5 472 257,75	4 554 896,01	5 299 943,89
9	Stopień pokrycia majątku obrotowego zobowiązaniami bieżącymi i pozostałymi pasywami	16,36%	14,30 %	19,90%

Na podstawie przedstawionych danych można stwierdzić w jakim stopniu uległa zmianie sytuacja finansowa Spółki. Kapitał własny pokrywa w całości aktywa trwałe Spółki i 80,1% aktywów obrotowych. Majątek obrotowy pokryty jest w 19,9% zobowiązaniami i pozostałymi pasywami. Sytuacja uległa pogorszeniu w porównaniu do roku poprzedniego. W okresie badanym nastąpił spadek kapitału stałego o 16,4%, przy porównywalnym poziomie spadku wartości majątku obrotowego.

Tabela nr 4

Podstawowe wskaźniki ekonomiczne za 2014 rok

Treść	Wskaźnik	2012 r.	2013 r.	2014 r.
I. Rentowność (%)				
Rentowność sprzedaży netto %	<u>Zysk netto</u> Sprzedaż	x	5,13	x
Rentowność majątku netto %	<u>Zysk netto</u> Średni stan aktywów	x	0,89	x
Rentowność kapitału netto %	<u>Zysk netto</u> Średni stan kapitałów własnych	x	1,30	x
II. Płynność finansowa				
Pokrycie zobowiązań I-go stopnia	<u>Majątek obrotowy</u> Zobowiązania krótkoterminowe	6,50	7,52	5,35
Szybkość spłaty zobowiązań	<u>Majątek obrotowy – zapasy</u> Zobowiązania krótkoterminowe	1,01	0,90	0,87
Wskaźnik płynności II stopnia	<u>Środki pieniężne</u> Zobowiązania krótkoterminowe	0,03	0,04	0,00
III. Wskaźniki rotacji				
Obrót należnościami	<u>Przychody ze sprzedaży</u> Należności z tyt. sprzedaży	1,4	2,0	1,9
Wskaźnik obrotu należnościami	<u>365</u> Obrót należnościami	263	184	190
Obrót zobowiązaniami	<u>Koszty</u> Zobowiązania z tyt. dostaw	4,5	5,1	39,0

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

[Handwritten signature]



Wskaźnik rotacji zobowiązań	365 Obrót zobowiązaniami	80	71	9
IV. Wskaźniki obsługi zadłużenia				
Wskaźnik ogólnego zadłużenia %	<u>Zobowiązania ogółem</u> Aktywa	31,65	29,41	21,54
Pokrycie majątku kapitałem stałym	<u>Kapitał stały</u> Aktywa trwałe	4,73	4,28	3,34
Relacje zobowiązań do kapitałów własnych %	<u>Zobowiązania ogółem</u> Kapitały własne	46,87	42,16	27,97

Wskaźniki rentowności za 2014 rok na skutek poniesionej straty są ujemne i zostały pominięte.

Wskaźniki płynności finansowej określające zdolności do pokrywania własnych zobowiązań krótkoterminowych osiągnęły poziom niższy od roku poprzedniego ale w dalszym ciągu potwierdzają posiadanie przez Spółkę na koniec 2014 roku płynności finansowej na wysokim poziomie. Wskaźnik płynności szybkiej utrzymuje się na niskim poziomie, co jest skutkiem utrzymywania niskich stanów płynnych środków pieniężnych.

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

W zakresie obsługi zadłużenia wystąpiła poprawa, co jest wynikiem spadku poziomu zobowiązań krótko – i długoterminowych.

2. Ocena działalności Spółki w przyszłości

Rok 2014 zakończył się dla Spółki poniesieniem straty netto w kwocie 305,8 tys. zł. Jest ona głównie skutkiem ponoszenia kosztów finansowych, które decydują o kształtowaniu się wyniku finansowego.

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

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

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

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

h



I. Prawdliwość i rzetelność ksiąg rachunkowych

1. Zasady prowadzenia rachunkowości

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

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

Ponadto polityka rachunkowości obejmuje zasady wyceny aktywów trwałych i obrotowych.

- 1.2. Ewidencja księgowa prowadzona jest w technice komputerowej. Stosowany jest system finansowo – księgowy Symfonia Finanse. Ewidencja środków trwałych prowadzona jest w ręcznie w arkuszu Excel.

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

Księgi rachunkowe są prowadzone przez biuro rachunkowe na podstawie zawartej umowy.

Odpowiedzialność za księgi rachunkowe ponosi, zgodnie z art. 4 ust 5 Zarząd Spółki.

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

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

- 1.4. Zasady wyceny majątku Spółki:

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

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

h



Tabela amortyzacyjna środków trwałych prowadzona jest ręcznie w arkuszu Excel, tylko dla środków trwałych, które podlegają amortyzacji. Pozostałe środki trwałe ujmowane są tylko w ewidencji wartościowej w systemie FK.

- 1.4.2 Produkcję w toku oraz produkty gotowe wycenia się według rzeczywistego kosztu wytworzenia.
- 1.4.3 Materiały podstawowe nie są składowane w magazynie, ponieważ ich zużycie jest niewielkie i dotyczy materiałów biurowych, które odpisywane są bieżąco w koszty działalności.
Materiały na budowach zaliczane są do produkcji w toku.
- 1.4.4 Towary (grunty) wyceniane są według cen nabycia.
- 1.4.5 Należności i zobowiązania wyceniane są w kwocie podlegającej zapłacie.
- 1.5. Zaliczki na dostawy obejmują otrzymane wpłaty na zakup produktów gotowych – mieszkań oraz lokali użytkowych od przyszłych właścicieli nieruchomości.
Rozliczenie na przychody następuje w momencie przeniesienia własności w formie aktu notarialnego.
- 1.6. Rachunek kosztów ma charakter porównawczy.
- 1.7. Dokumenty księgowe wystawiane są na bieżąco i prawidłowo. Dekretowanie dowodów jest zgodne z ich treścią ekonomiczną oraz przyjętymi zasadami rachunkowości. Ujęcie w księgach następuje bieżąco.
W oparciu o prowadzone procedury badania oraz analizę prawidłowości wystawiania, obiegu i ewidencji dokumentów można ocenić stosowany system rachunkowości jako prawidłowy.
- 1.8. Badane księgi rachunkowe można uznać za prawidłowe i kompletne jako podstawa do sporządzenia sprawozdania finansowego. Ewidencja księgowa pozwala na uzyskanie pełnej informacji o stanie Spółki na koniec 2014 roku, dokonywanie analizy bieżącej działalności oraz sporządzenie sprawozdań finansowych, deklaracji podatkowych i deklaracji ZUS.
2. Inwentaryzacja składników majątkowych
 - 2.1. Spółka posiada instrukcję inwentaryzacyjną, wprowadzoną w życie 1.08.2006 roku z mocą obowiązującą od 1 grudnia 2006 roku.
 - 2.2. Inwentaryzacja roczna na koniec 2014 roku została przeprowadzona zgodnie z Zarządzeniem Prezesa Zarządu nr 1/2014 z dnia 31.11.2014 r. i obejmowała:
 - środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2014r.
 - środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2014r.
 - produkty gotowe na dzień 31.12.2014 r.;
 - materiały na dzień 31.12.2014r.





- 2.3. Produkcja w toku została potwierdzona protokołem zaawansowania robót.
- 2.4. Stan materiałów i towarów został uzgodniony z ewidencją księgową.
- 2.5 Biegli rewidenci nie uczestniczyli w inwentaryzacji z uwagi na późny termin zawarcia umowy. Przeprowadzono procedury sprawdzające w zakresie inwentaryzacji produkcji w toku i produktów gotowych w oparciu o dokumentację inwentaryzacyjną oraz konfrontując za stanem księgowym podczas badania.

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

A. AKTYWA TRWAŁE 9 124 813,57

A.I. Wartości niematerialne i prawne 330 247,96

Wartości niematerialne i prawne w księgach rachunkowych dotyczą posiadanego oprogramowania komputerów, które są w całości umorzone. W roku 2014 nastąpiło zwiększenie stanu wartości niematerialnych i prawnych na skutek oddania w grudniu do użytkowania panelu informacyjnego.
Zmiany wartości netto w roku 2014

Stan na 01.01.2014 r.	412 810,00
Zmniejszenie – naliczenie amortyzacji	82 562,04
Stan na 31.12.2014 r.	330 247,96

A.II. Rzeczowe aktywa trwałe 4 373 111,46

1. Środki trwałe 4 275 111,46

Saldo rzeczowego majątku trwałego składa się z następujących pozycji:

Treść	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
a) grunty własne, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 136 777,64	2 156 133,20	2 156 133,20
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	370 952,56	352 425,64	2 103 908,81
c) urządzenia techniczne i maszyny	10 075,67	11 745,11	8 569,55
d) środki transportu	75 562,46	27 838,70	0,00
e) inne środki trwałe	13 956,55	9 099,94	6 499,90
Razem	2 607 324,88	2 557 242,59	4 275 111,46

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

h



Wartość początkowa	4 998 081,30
Umorzenie	722 969,84
Wartość netto	4 275 111,46

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

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

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

Zmiana stanu środków trwałych

Stan na 31.12.2013r.	3 228 071,45
Zwiększenia - przeniesienie produktów – garaży na stan środków trwałych	1 770 009,85
Stan na 31.12.2014r.	4 998 081,30

Zmiany stanu amortyzacji skumulowanej

Stan na 31.12.2013r.	670 828,86
Zwiększenie – amortyzacja bieżąca	52 140,98
Stan na 31.12.2014r.	722 969,84

Kwota amortyzacji za okres badany wyniosła 52 140,98 zł.

2. Środki trwale w budowie 98 000,00

Kwota stanowi nakłady poniesione na projekt przyłącza gazowego w Sulistrowicach.

A.III. Należności długoterminowe nie występują

A.IV. Inwestycje długoterminowe 3 951 620,00

1. Długoterminowe aktywa finansowe 3 951 620,00

a) w jednostkach powiązanych 3 914 300,00

- udziały lub akcje 3 914 300,00

Kwota stanowi udziały w Spółkach prawa handlowego

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

- Spomasz SA 3 894 300,00

W roku 2014 nastąpiło zwiększenie ilości akcji posiadanych w Spółce SPOMASZ SA o kwotę 38 400,00 zł, w wyniku nabycia akcji.

h



b) w pozostałych jednostkach **37 320,00**

- udziały lub akcje 84 700,00

Akcje zostały nabyte w roku 2013 i 2014 o wartości 84 700,00

W wyniku wyceny na koniec 2014 roku nastąpiło obniżenie
wartości akcji o kwotę 47 380,00

A.V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe **469 834,15**

1. Aktywa z tytułu odroczone podatku dochodowego **54 160,00**

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

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

Odsetek naliczonych od pożyczek 168 000,02

Aktualizacja aktywów finansowych 47 380,00

Aktualizacja należności 38 907,82

Niezapłacone zobowiązania 28 349,03

Niewypłacone wynagrodzenia z umowy zlecenia 2 421,96

Razem 285 058,83

Podatek 19 % 54 160,00

Aktywo na podatek dochodowy na 31.12.2014 r. 21 466,00

Zmiana - zwiększenie 32 694,00

2. Inne rozliczenia międzyokresowe **415 674,15**

Kwota obejmuje:

- koszty nabycia gruntu w Legnicy 23 520,90

- koszty odsetek od kredytu Bielany II i III 286 227,23

- koszty finansowania zapasów Legnica 103 490,02

- koszty prawa ochronnego znaku towarowego 2 436,00

Saldo prawidłowe.

B. AKTYWA OBROTOWE **26 634 500,84**

B.1. Zapasy **22 324 550,81**

Na stan zapasów wykazany w sprawozdaniu składają się następujące pozycje:





Treść	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Materiały	65 388,72	65 388,72	65 388,72
Półprodukty i produkty w toku	9 140 979,92	3 319 953,38	3 615 902,36
Produkty gotowe	188 665,46	6 469 686,33	880 058,63
Towary handlowe	18 790 367,05	18 191 431,25	17 760 736,45
Zaliczki na dostawy	91 240,04	2 707,29	2 464,65
Razem	28 276 641,19	28 049 166,97	22 324 550,81

1. Materiały **65 388,72**

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

Zapasy zostały potwierdzone inwentaryzacją na dzień 31.12.2014r..

Stan zapasów można uznać za prawidłowy.

2. Półprodukty i produkty w toku **3 615 902,36**

z tego:

• Oborniki Śląskie	116 333,93
• Legnica	3 459 071,35
• Bielany II	27 709,24
• Bielany III	12 787,84

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

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

Na koniec roku 2014 roboty w toku zostały zweryfikowane.

3. Produkty gotowe **880 058,63**

Pozycja dotyczy produktów gotowych – mieszkań i lokali użytkowych na inwestycji Bielany II, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie w roku 2014.

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

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

Na stan produktów składają się

- miejsca postojowe Bielany II	852 888,22
- Wysoka – miejsca postojowe	27 170,41

Stany zostały potwierdzone inwentaryzacją na 31.12.2014r.





4. Towary 17 760 736,45

Saldo towarów wynika z następujących operacji:

Stan na 01.01.2014 r.	18 191 431,25
Zmniejszenie	430 694,80
- sprzedaż mieszkań	343 665,67
- sprzedaż działek	86 266,01
- sprzedaż towarów Sulistrowice	736,12
Stan na 31.12.2014 rok	17 760 736,45

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

5. Zaliczki na poczet dostaw 2 464,65

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

B.II. Należności krótkoterminowe 3 298 115,90

1. Należności od jednostek powiązanych 3 068 758,20

Kwota obejmuje stanowiącą należność z tytułu sprzedaży nieruchomości.

Kwota należności została potwierdzona.

Została wykazana w sprawozdaniu finansowym w prawidłowej wysokości, do dnia badania nie została zapłacona.

2. Należności od pozostałych jednostek 229 357,70

a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty: 141 445,88

-do 12 miesięcy 141 445,88

Kwota powyższa obejmuje:

- należności z tytułu czynszów i opłat za administrowanie 161 208,83
- należności z tytułu nadpłat 19 144,87
- odpisy aktualizujące należności (-) 38 907,82

Kwota należności z tytułu dostaw robót i usług obejmuje należności prawidłowe.

Należności z tytułu dostaw zostały potwierdzone na dzień 31.12.2014r.

b) należności z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń 7 911,82

Kwota dotyczy:

- VAT do odliczenia w następnym miesiącu 2 533,61
- nadpłata podatku od nieruchomości Legnica 4 383,21





- VAT do rozliczenia z Urzędem Skarbowym 995,00

c) inne 80 000,00

Kwota obejmuje 1 pozycję, rozliczoną w styczniu 2015.

B.III. Inwestycje krótkoterminowe 786 095,34

1. Krótkoterminowe aktywa finansowe 786 095,34

Kwota obejmuje :

a) w jednostkach powiązanych- udzielone pożyczki 665 125,13
QUARTUS 537 127,80
- należność główna 442 331,70
- naliczone odsetki 94 796,10
SPOMASZ 127 997,33
- należność główna 120 000,00
- naliczone odsetki 7 997,33

b) aktywa finansowe w jednostkach pozostałych 106 661,65

- udzielone pożyczki 103 787,95
- naliczone odsetki 2 873,70

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

c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne 14 308,56

Środki pieniężne składają się z następujących pozycji:

• środki pieniężne w kasach 10 744,52
• bieżące rachunki bankowe 3 564,04

Na dzień bilansowy przeprowadzono inwentaryzację gotówki w kasach Spółki.

Salda rachunków bankowych zostały potwierdzone przez właściwe Oddziały Banków.

Wycena środków pieniężnych dokonywana jest wg wartości nominalnej.

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

B. IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 225 738,79

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

• ubezpieczeń majątkowych i samochodów 9 151,57
• koszty do pokrycia dotacją 212 600,00

h



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2014r. 19

- pozostałe koszty 3 987,22
- Saldo prawidłowe. Rozliczenia wynikają z dokumentów źródłowych.

AKTYWA RAZEM 35 759 314,41

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

A. KAPITAŁ WŁASNY 27 715 015,04

Treść	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Kapitał zakładowy	11 330 000,00	12 830 000,00	12 830 000,00
Kapitał zapasowy	15 472 918,13	15 472 918,13	15 833 587,52
Wynik z lat ubiegłych	0,00	- 642 754,90	-642 754,90
Wynik finansowy netto roku obrotowego	- 642 754,90	360 669,39	- 305 817,58
Razem	27 660 163,23	28 020 832,62	27 715 015,04

A.I. Kapitał zakładowy 12 830 000,00

Kapitał zakładowy na dzień 31.12.2014 r. dzielił się na 12 830 000 akcji o wartości 1,00 zł za każdą akcję.
W roku 2014 nie dokonywano podwyższenia kapitału zakładowego.

A.II. Kapitał zapasowy 15 833 587,52

Stan na 31.12.2013 r. 15 472 918,13
Zwiększenie – przeniesienie wyniku finansowego za rok 2013 zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 30.6.2014 r. 360 669,39
Stan na 31.12.2014 r. 15 833 587,52

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

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

A.VIII. Wynik finansowy netto - 305 817,58

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

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

h



B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA 8 044 299,37

B.I. Rezerwy na zobowiązania 341 119,41

1. Rezerwa na odroczony podatek dochodowy 19 530,00

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

- naliczonych odsetek od pożyczki	102 793,43
- podatek 19%	19 530,00
- rezerwa na 31.12.2013 r.	11 487,00
- zmiana - zwiększenie	8 043,00

2. Pozostałe rezerwy 321 589,41

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

B. II. Zobowiązania długoterminowe 2 724 825,48

1. Wobec jednostek powiązanych nie występują

2. Wobec pozostałych jednostek 2 724 825,48

a) kredyty i pożyczki 2 691 979,11

Kwota stanowi zadłużenie w kredycie długoterminowym w BPS SA, zgodnie z zawartą umową w części przypadającej do spłaty po roku 2015.

b) inne zobowiązania finansowe 32 846,37

Kwota stanowi zobowiązania z tytułu umowy leasingowej, w części przypadającej do rozliczenia po roku 2015, zgodnie z harmonogramem spłaty.

B.III. Zobowiązania krótkoterminowe 4 978 354,48

1. Wobec jednostek powiązanych 2 067 634,35

a) z tytułu dostaw 34 634,35

Kwota stanowi zobowiązanie wobec jednostki powiązanej z tytułu dostaw.

b) inne 2 033 000,00

Kwota stanowi pożyczkę udzieloną przez Spółkę powiązaną

h



- w wysokości: 1 900 000,00
- powiększoną o naliczone odsetki 133 000,00

2. Wobec pozostałych jednostek **2 910 720,13**

a) kredyty i pożyczki **2 570 501,79**

- kredyty bankowe 1 972 252,12

Kwota stanowi zadłużenie z tytułu kredytów obrotowych w części przypadającej do spłaty w 2015 roku, zgodnie z zawartymi umowami.

Salda kredytów są zgodne z bankowymi potwierdzeniami na dzień 31.12.2014r.

Pożyczka otrzymana zgodnie z zawartą umową 598 249,67

- kwota główna 563 249,67
- odsetki 35 000,00

b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych **nie występują**

c) inne zobowiązania finansowe **11 715,07**

Kwota dotyczy zobowiązania krótkoterminowego z tytułu zawartej umowy leasingowej, do rozliczenia w roku 2015.

d) z tytułu dostaw, robót i usług, o okresie wymagalności **90 964,91**

w tym:

- do 12 miesięcy, 88 658,66
- powyżej 12 miesięcy 2 306,25

Zobowiązania obejmują:

- zobowiązania bieżące z tytułu dostaw 81 736,14
- nadpłaty i korekty 3 333,77
- zobowiązania tytułu dostaw niefakturowanych 5 895,00

Wszystkie zobowiązania są bieżące, wycenione w wysokości wymaganej przez dostawców na dzień 31.12.2014 r.

e) zaliczki otrzymane na dostawy **166 677,89**

Kwota obejmuje zaliczki otrzymane na poczet sprzedaży mieszkań oraz działek, które rozliczane są po realizacji sprzedaży, tj. podpisaniu aktów notarialnych.

f) zobowiązania weksłowe **nie występują**

g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń **38 357,29**

Zobowiązania składają się z następujących kwot szczegółowych:



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2014r 22

• podatek dochodowy od osób fizycznych za grudzień 2014 r.	11 458,00
• rozliczenie z ZUS za grudzień 2014 r.	26 899,29
h) z tytułu wynagrodzeń	38 357,29
i) inne	2 119,51

PASYWA RAZEM **35 759 314,41**

IV. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01 – 31.12.2014 r.

A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	2 846 733,70
Rok poprzedni	8 010 317,27
%	35,54
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	5 689 244,94
Rok poprzedni	6 045 479,90
%	94,11
- przychodów z tytułu usług	180 450,77
- przychodów z tytułu sprzedaży produktów	5 031 672,13
- pozostała sprzedaż opłata za przyłącza	477 122,04
II. Zmiana stanu produktów	- 3 362 800,84
Rok poprzedni	985 088,43
Dotyczy:	
- produkcji w toku	295 948,98
- produktów gotowych	- 5 589 627,70
razem	- 5 293 678,72
Rozliczenie kosztu własnego:	- 3 362 800,84
Różnica	1 930 087,88
- sprzedaż przyłączy	77 072,86
- pozostała sprzedaż	65 614,41
- rozliczenie kosztów	18 180,76
- inne	1 770 009,85
Kwoty wynikają z dokumentacji źródłowej i wykazane zostały w sposób prawidłowy.	
III. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	520 289,60
Rok poprzedni	979 748,94
%	53,10

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

h



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

Kwota wykazana prawidłowo, wynika z dokumentów źródłowych.

B. Koszty działalności operacyjnej	2 792 735,57
Rok poprzedni	7 194 279,18
%	38,82

I. Amortyzacja	134 703,29
Rok poprzedni	73 237,85
%	183,93

Kwota stanowi amortyzację środków trwałych i wartości niematerialnych prawnych.

II. Zużycie materiałów i energii	179 284,76
Rok poprzedni	384 196,51
%	46,66

• materiały biurowe, gospodarcze i wyposażenie	49 875,43
• energia	87 438,55
• paliwa	41 970,78

III. Usługi obce	880 664,54
Rok poprzedni	4 730 542,14
%	18,62

Kwota dotyczy:

• usług budowlanych	9 050,00
• usługi projektowe	71 400,00
• prowizja za pośrednictwo w sprzedaży	30 530,10
• usług telekomunikacyjnych	14 945,51
• kosztów najmu i dzierżaw	99 901,40
• pozostałych usług	654 837,53

IV. Podatki i opłaty	300 464,51
Rok poprzedni	281 714,90
%	106,66

• opłaty bankowe	28 354,41
• opłaty sądowe	39 646,00
• pozostałe opłaty	232 464,11

V. Wynagrodzenia	562 104,43
Rok poprzedni	771 922,10
%	72,82

Kwota stanowi wynagrodzenia dotyczące:

h



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2014r 24

	• osobowego funduszu płac	561 748,37
	• bezosobowego funduszu płac	356,06
VI.	Ubezpieczenia społeczne pracowników i inne świadczenia	83 811,80
	Rok poprzedni	119 135,93
	%	70,35
	Kwota obejmuje składki ZUS	
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	49 415,40
	Rok poprzedni	45 655,10
	%	108,24
	• ubezpieczenia majątkowe	37 395,92
	• pozostałe koszty	12 019,48
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	602 286,84
	Rok poprzedni	787 874,65
	%	76,44
	Kwota została ustalona prawidłowo, na podstawie ewidencji zapasów.	
C.	Wynik na sprzedaży	53 998,13
	Rok poprzedni	816 038,09
D.	Pozostałe przychody operacyjne	241 514,71
	Rok poprzedni	890 445,61
	%	27,12
	Pozostałe koszty operacyjne obejmują:	
	- indeksacja	204 878,03
	- odszkodowania	24 714,16
	- inne	11 922,52
E.	Pozostałe koszty operacyjne	161 031,58
	Rok poprzedni	636 736,94
	%	25,29
	Pozostałe koszty operacyjne dotyczą:	
	• koszty sprzedaży przyłączy	77 072,86
	• zaliczka koszty zawartych ugód	10 500,00
	• odpisy aktualizujące należności	38 907,82
	• koszty pokryte odszkodowaniami	16 713,23
	• koszty naprawy samochodów	17 561,12
	• pozostałe	276,55
F.	Wynik na działalności operacyjnej	134 481,26
	Rok poprzedni	1 069 746,76

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

[Handwritten signature]



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2014r 25

G. Przychody finansowe	81 101,83
Rok poprzedni	100 324,80
%	80,84
I. Odsetki	74 375,29
Kwota wynika z dokumentacji źródłowej i dotyczy:	
• odsetek od pożyczki otrzymanych	2 873,70
• odsetek od pożyczek naliczonych	71 501,59
II. Zysk ze zbycia inwestycji	6 726,54
Kwota stanowi wynik na sprzedaży krótkoterminowych papierów wartościowych.	
H. Koszty finansowe	546 051,67
Rok poprzedni	819 381,17
%	66,64
I. Odsetki:	495 601,14
Kwota stanowi	
• zapłacone odsetki od kredytów.	325 306,19
• naliczone odsetki od pożyczek	168 000,02
• inne	2 294,94
II. Aktualizacja wartości inwestycji	47 380,00
Kwota stanowi aktualizację posiadanych akcji.	
III. Inne	3 070,53
Kwota dotyczy kosztów finansowych leasingu.	
I. Wynik brutto z działalności gospodarczej	- 330 468,58
Rok poprzedni	350 690,39
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	nie występują
K. Wynik brutto	- 330 468,58
Rok poprzedni	350 690,39
L. Podatek dochodowy od osób prawnych	- 24 651,00
Kwota powyższa dotyczy odroczonego podatku dochodowego i stanowi różnicę pomiędzy aktywem i rezerwą na podatek dochodowy.	
Podatek dochodowy do rozliczenia z budżetem nie wystąpił.	
M. Pozostałe obowiązkowe obciążenia zysku	nie występują

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

h



N.	Wynik netto	- 305 817,58
	Rok poprzedni	360 669,39

V. Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

Spółka Quart Development S.A. sporządziła na dzień 31 grudnia 2014 roku informację dodatkową do sprawozdania finansowego za okres 01.01.2014r.-31.12.2014r., na którą składają się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego, opracowane zgodnie z art. 48 ustawy o rachunkowości

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

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

VI. Zestawienie zmian w kapitale własnym

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

Zestawienie zmian w kapitałach własnych wykazuje zmniejszenie o kwotę **305 817,58 zł** i odpowiada kwocie straty netto za rok 2014.

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

VII. Rachunek przepływów pieniężnych

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

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

Zmiana stanu środków pieniężnych – zmniejszenie – wynosi **169 307,67 zł**
Rachunek przepływów pieniężnych w poszczególnych pozycjach został ustalony prawidłowo i wynika z ksiąg rachunkowych.

VIII. Sprawozdanie z działalności Spółki za 2014 rok

Zarząd Spółki Quart Development S.A. sporządził sprawozdanie opisowe z działalności Spółki w 2014 roku. Sprawozdanie zawiera wszystkie elementy wynikające



z zapisów art. 49 ustawy o rachunkowości oraz kodeksu spółek handlowych. Nie stwierdzono rozbieżności pomiędzy treścią sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, a pozostałymi elementami sprawozdania finansowego za badany okres.

D. USTALENIA KOŃCOWE

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

Integralną część dokumentacji stanowią :

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2014 r.;
- rachunek zysków i strat za 2014 rok;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres 01.01.2014 – 31.12.2014 r.;
- rachunek przepływów pieniężnych za okres 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r.;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego;
- sprawozdanie Zarządu za 2014 rok.

Romualda Nowak nr ewid. 2786

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

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

Członek Zarządu


Irena Płocka-Janiszewska
Nr ew. 3312

Prezes


Romualda Nowak
Nr ew. 2786

Wrocław, dnia 15 maja 2015 r.

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



VI. OŚWIADCZENIA

Oświadczenie Zarządu Quart Development S.A. w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za 2014 rok

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, sprawozdanie finansowe za 2014 rok i dane porównywalne za 2013 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 2014 roku, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że spełniał warunek wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Prezes Zarządu
Michał Rataj



VII. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD DOBRYCH PRAKTYK

Następujące zasady dobrych praktyk nie były w 2014 r. w pełni stosowane:

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

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

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

Spółka nie korzystała z tego serwisu w 2014 roku, ale zamierza z niego korzystać w przyszłości.

Zasada nr 11 – w 2014 r. nie zorganizowano żadnego publicznie dostępnego spotkania Zarządu Quart Development S.A. z udziałem Autoryzowanego Doradcy. Odstąpienie od przestrzegania tej zasady miało charakter incydentalny.

VIII. WYNAGRODZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY

Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Autoryzowanego Doradcy dla Invest Concept Sp. z o.o. w 2014 roku wyniosło 30.000 zł.

IX. WYNAGRODZENIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Łączna wartość wynagrodzenia Zarządu w 2014 r. wyniosła 189.600 zł.

Łączna wartość wynagrodzenia Rady Nadzorczej w 2014 r. wyniosła 0,00 zł.

X. DANE TELEADRESOWE

Quart Development S.A.

ul. Fabryczna 19

53-609 Wrocław

tel.: +48 71 335 73 81

fax: +48 71 335 73 92

www.quart.com.pl

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