

**SKONSOLIDOWANY
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>5</i>
<i>III.</i>	<i>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2014 ROK</i>	<i>6</i>
<i>IV.</i>	<i>SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ QUART DEVELOPMENT S.A.</i>	<i>24</i>
<i>V.</i>	<i>OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO</i>	<i>39</i>
<i>VI.</i>	<i>OŚWIADCZENIA</i>	<i>57</i>
<i>VII.</i>	<i>WYNAGRODZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY.....</i>	<i>57</i>
<i>VIII.</i>	<i>DANE TELEADRESOWE</i>	<i>57</i>



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

Wrocław, 22 maja 2015 r.

Szanowni Akcjonariusze,

Mamy przyjemność przedstawić Państwu raport roczny skonsolidowany Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. za 2014 rok.

Przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej w 2014 roku wyniosły 5.918 tys. zł, co oznacza spadek o 43%, co jest związane z mniejszą sprzedażą gotowych lokali. Zysk netto GK wyniósł 189 tys. zł wobec 737 tys. zł w roku poprzednim.

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

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

W 2014 roku Spółka Dominująca 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 Dominująca 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.

Spółka zależna Quartus Sp. z o.o. przejmuje z inwestycji spółki dominującej cenne aktywa, a następnie przeznaczają je do wynajmu długoterminowego. Spółka zależna SPOMASZ S.A. zajmuje się najmem powierzchni biurowych, usługowych, magazynowych w ramach posiadanych nieruchomości.

Poprzez posiadanie w swoim majątku Ośrodka Wypoczynku Świątecznego w Sulistrowiczkach QUART DEVELOPMENT S.A. świadczy usługi hotelarskie i turystyczne.

W 2015 roku Spółka Dominująca 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 2015 roku planujemy kontynuować sprzedaż działek Budowlanych w Legnicy oraz zakończyć uzbrojenie terenu w wszystkie niezbędne instalacje i wykonać we współpracy z klientami drogi na tej inwestycji.

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

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

W zakresie inwestycji w spółkę SPOMASZ S.A. Zarząd ma zamiar poprawiać rentowność spółki Spomasz i uzyskać pozwolenia na budowę kompleksu biurowego na terenie SPOMASZ S.A.

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

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

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 negatywną 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 okazjnych 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 skonsolidowane 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	5 918 517	10 442 655	1 412 770	2 479 851
Koszty działalności operacyjnej	5 298 190	9 439 791	1 264 696	2 241 698
Zysk ze sprzedaży	620 327	1 002 864	148 074	238 153
Zysk z działalności operacyjnej	321 353	1 176 666	76 708	279 427
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-324 762	238 989	-77 522	56 753
Zysk brutto	236 014	799 765	56 337	189 923
Zysk netto	189 438	737 574	45 219	175 154
Aktywa trwałe	24 092 688	20 387 536	5 652 509	4 915 976
Aktywa obrotowe	24 257 912	30 313 172	5 691 273	7 309 310
Aktywa razem	48 350 600	50 700 708	11 343 782	12 225 286
Kapitał własny	27 212 330	27 041 538	6 384 424	6 520 433
Zobowiązanie krótkoterminowe	6 078 050	8 377 350	1 426 002	2 020 001
Zobowiązanie długoterminowe	7 882 694	7 581 561	1 849 399	1 828 116
Razem zobowiązania	16 284 502	18 253 948	3 820 590	4 401 511
Pasywa razem	48 350 600	50 700 708	11 343 782	12 225 286
Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	-242 088	1 646 144	-57 787	390 915
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej	-34 206	-376 709	-8 165	-89 458
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej	8 158	-1 137 759	1 947	-270 187
Przepływy pieniężne netto	-268 137	-1 137 759	-64 005	-270 187

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



III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2014 ROK

GRUPA KAPITAŁOWA
QUART DEVELOPMENT S.A.

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



AKTYWA (wyszczególnienie)	stan na dzień (PLN) :	
	Skons. 31.12.2014	skons. Roczne 2013
0	1	2
A. Aktywa trwałe	24 092 686,16	20 387 535,51
I. Wartości niematerialne i prawne	330 247,96	412 810,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	330 247,96	412 810,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
1. Wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
III. Rzeczowe aktywa trwałe	10 578 286,45	6 743 951,63
1. Środki trwałe	10 210 286,45	6 338 693,64
a. grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	7 070 136,62	4 835 271,80
b. budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 104 437,47	1 449 695,18
c. urządzenia techniczne i maszyny	11 612,46	14 788,02
d. środki transportu	17 600,00	27 838,70
e. inne środki trwałe	6 499,90	9 099,94
2. Środki trwałe w budowie	368 000,00	407 257,99
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
IV. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
V. Inwestycje długoterminowe	12 697 742,90	12 745 122,90
1. Nieruchomości	12 680 422,90	12 680 422,90
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	37 320,00	84 700,00
a. w jednostkach zależnych i niebędących spółkami handlowymi jednostek współzależnych naliczanych metodą konsolidacji pełnej lub proporcjonalnej	0,00	0,00
- udziały i akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b. w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
- udziały i akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c. w pozostałych jednostkach	37 320,00	84 700,00
- udziały lub akcje	37 320,00	84 700,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	486 410,85	485 650,98
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	54 160,00	4 147,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	432 250,85	481 503,98
B. Aktywa obrotowe	24 257 912,16	30 313 172,45
I. Zapasy	22 501 695,37	28 694 008,14
1. Materiały	98 557,63	110 992,57
2. Półprodukty i produkty w toku	3 774 222,23	3 364 361,08
3. Produkty gotowe	950 576,22	6 529 594,47
4. Towary	17 698 076,45	18 688 352,73
5. Zaliczki na dostawy	180 264,84	2 707,29
II. Należności krótkoterminowe	814 618,38	719 827,52
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	814 618,38	719 827,52
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	625 065,20	545 352,61
- do 12 miesięcy	625 065,20	545 352,61
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	102 579,70	168 959,63
c. Inne	86 973,48	5 515,28
d. Dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	301 158,21	629 001,98
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	301 158,21	629 001,98
a. w jednostkach zależnych i niebędących spółkami handlowymi jednostek współzależnych	0,00	0,00
- udziały i akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b. w jednostkach stowarzyszonych i będących spółkami handlowymi jednostek współzależnych	0,00	0,00
- udziały i akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c. w pozostałych jednostkach	106 661,65	166 368,58
- udziały lub akcje	0,00	12 559,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	106 661,65	153 809,58
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
d. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	194 496,56	462 633,39
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	194 496,56	462 633,39
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	240 436,22	270 334,81
AKTYWA RAZEM //	48 350 600,32	50 700 707,96



PASywa (wyszczególnienie)	stan na dzień (PLN) :	
	Skonsolidowany 31.12.2014	Skonsolidowany roczny 2013
0	1	2
A. Kapitał własny	27 212 329,80	27 041 537,81
I. Kapitał podstawowy	12 830 000,00	12 830 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał(fundusz) zapasowy podwyższający kapitał zakładowy	0,00	0,00
V. Kapitał zapasowy	15 833 587,52	15 472 918,13
VI. Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VII. Pozostałe kapitały rezerwowe	0,00	0,00
VIII. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
XI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 640 695,71	-1 998 953,83
X. Zysk (strata) netto	189 437,99	737 573,51
XI. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Kapitał mniejszości	928 333,29	819 010,33
C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
I. Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	3 925 435,07	4 486 211,51
II. Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	16 284 502,18	18 253 948,31
I. Rezerwy na zobowiązania	2 240 558,73	2 257 278,25
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 900 000,00	1 900 000,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	18 969,32	35 689,84
- długoterminowe	18 969,32	35 689,84
- krótkoterminowe	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	321 589,41	321 589,41
- długoterminowe	321 589,41	321 589,41
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	7 882 694,48	7 581 580,91
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	1 991 153,43
2. Wobec pozostałych jednostek	7 882 694,48	5 590 407,48
a. kredyty i pożyczki	5 801 979,11	5 557 561,11
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c. Inne zobowiązania finansowe	32 846,37	32 846,37
d. Inne	2 047 869,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	6 078 049,55	8 377 350,08
1. Wobec jednostek powiązanych	2 067 634,35	85 368,68
a. z tytułu dostaw i usług , o okresie wymagalności :	34 634,35	42 393,72
- do 12 miesięcy	34 634,35	42 393,72
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. inne	2 033 000,00	42 974,96
2. Wobec pozostałych jednostek	3 618 414,22	7 899 220,42
a. kredyty i pożyczki	2 690 501,79	2 242 806,14
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c. Inne zobowiązania finansowe	11 715,07	39 215,92
d. z tytułu dostaw i usług , o okresie wymagalności :	384 991,89	432 151,37
- do 12 miesięcy	382 686,64	432 151,37
- powyżej 12 miesięcy	2 306,25	0,00
e. zaliczki otrzymane na dostawy	168 677,89	1 671 692,55
f. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g. z tytułu podatków , cel , ubezpieczeń i innych świadczeń	210 963,36	3 371 491,27
h. z tytułu wynagrodzeń	43 616,77	42 774,38
i. inne	109 747,45	99 088,79
3. Fundusze specjalne	392 000,98	392 760,98
IV. Rozliczenia międzyokresowe	83 199,40	37 758,07
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	83 199,40	37 758,07
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	83 199,40	37 758,07
PASywa RAZEM	48 350 600,32	50 700 707,96

Prezes Zarządu

Prezes Zarządu

Michał Rataj

Członek Zarządu



szewiska
Anna Odrębska



Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych


GRUPA KAPITAŁOWA QUART DEVELOPMENT S.A.

wariant porównawczy	za okres (PLN) :	
	Skonsolidowany 31.12.2014	Skonsolidowany 31.12.2013
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi (I+II+III+IV)	5 918 516,87	10 442 654,58
- od jednostek powiązanych	0,00	-18 000,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	8 420 289,74	8 704 968,52
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie +; zmniejszenie -)	-3 243 525,84	953 308,37
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	935 669,92	984 983,76
B. Koszty działalności operacyjnej (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	5 298 189,78	9 439 790,89
I. Amortyzacja	246 274,86	203 701,56
II. Zużycie materiałów i energii	792 530,25	1 008 940,63
III. Usługi obce	1 353 376,97	5 165 439,88
IV. Podatki i opłaty	597 656,94	693 762,43
- w tym podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	1 094 295,30	1 268 834,91
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	171 429,42	223 305,98
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	77 525,94	82 683,72
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	965 100,10	793 121,78
C. Zysk (strata) ze sprzedaży	620 327,09	1 002 863,69
D. Pozostałe przychody operacyjne	84 702,36	896 490,58
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 952,50	28 000,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	82 749,86	868 490,58
E. Pozostałe koszty operacyjne	383 676,53	722 688,52
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	91 232,51	60 084,45
III. Inne koszty operacyjne	292 444,02	662 604,07
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	321 352,92	1 176 665,75
G. Przychody finansowe	106 155,51	90 186,75
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
w tym : od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki	99 428,97	55 778,07
w tym : od jednostek powiązanych	0,00	3 809,58
III. Zyski ze zbycia inwestycji	6 726,54	6 481,60
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	27 927,08
H. Koszty finansowe	752 270,43	1 027 863,94
I. Odsetki	695 251,90	999 861,78
w tym : dla jednostek powiązanych	186 219,18	122 090,77
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	47 380,00	0,00
IV. Inne	9 638,53	28 002,16
I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-324 762,00	238 988,56
K. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
L. Odpis wartości firmy	0,00	0,00
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
III. Odpis wartości firmy - jednostki stowarzyszone	0,00	0,00
M. Odpis ujemnej wartości firmy	560 776,44	560 776,44
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	560 776,44	560 776,44
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
N. Zysk (strata) brutto	236 014,44	799 765,00
O. Podatek dochodowy	33 824,00	58 762,00
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia strat)	0,00	0,00
Q. Zysk(strata) z udziałów w jedn.podporządkowanych wycenionych metodą praw własności	0,00	0,00
R. Zyski (straty) mniejszości	12 752,45	3 429,49
S. Zysk (strata) netto	189 437,99	737 573,51



Przepływy Finansowe		skonsolidowane
		31.12.2014
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (Strata) netto		189 437,99
II. Korekty razem		-431 526,18
1. Amortyzacja		246 274,86
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		583 239,15
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		45 427,50
5. Zmiana stanu rezerw		-16 720,52
6. Zmiana stanu zapasów		4 022 298,92
7. Zmiana stanu należności		-94 790,84
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		-4 709 520,37
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów		45 441,33
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów		29 138,72
11. Inne korekty		-582 314,85
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)		-242 088,11
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy		207 790,71
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		1 952,50
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:		178 711,91
a) w jednostkach powiązanych		0,00
b) w pozostałych jednostkach		178 711,91
- zbycie aktywów finansowych		0,00
- dywidendy i udziały w zyskach		0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		150 000,00
- odsetki		16 152,91
- inne wpływy z aktywów finansowych		12 559,00
4. Inne wpływy inwestycyjne		27 126,30
II. Wydatki		241 996,95
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		24 000,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		84 209,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:		0,00
- nabycie aktywów finansowych		0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe		0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne		133 787,95
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		-34 206,24
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy		4 441 300,26
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00
2. Kredyty i pożyczki		4 441 300,26
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		0,00
4. Inne wpływy finansowe		0,00
II. Wydatki		4 433 142,74
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku		0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek		3 835 003,80
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		32 618,50
8. Odsetki		522 545,48
9. Inne wydatki finansowe		42 974,96
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		8 157,52
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III+/-B.III+/-C.III)		-268 136,83
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM		-268 136,83
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu		462 633,39
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym		194 496,56
- o ograniczonej możliwości dysponowania		0,00
suma kontrolna		0,00

Prezes Zarządu

Prezes Zarządu

Michał Rataj

Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych



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

	1-01-2014 do 31-12-2014	1-01-2013 do 31-12-2013
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	27 041 537,81	26 349 123,95
- korekty błędów		
IIa. Kapitał własny na początek okresu po korektach (BO)	27 041 537,81	26 349 123,95
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)	360 669,39	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	0,00	0,00
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- korekty błędów podstawowych		
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych		
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [...]		
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00



SKONSOLIDOWANE

Zestawienie zmian w kapitale własnym

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-1 640 695,71	-1 998 953,83
-korekty błędów podstawowych		
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [...]		
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-1 640 695,71	-1 998 953,83
7.7. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8. Wynik netto	189 437,99	737 573,51
a) zysk netto	189 437,99	737 573,51
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał własny na koniec okresu	27 212 329,80	27 041 537,81
III. Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	27 212 329,80	27 041 537,81

Prezes Zarządu


Michał Bataj

Członek Zarządu

Wrocław, 12.05.2015
Miejscowość, data

Członek Zarządu


Ewa Olszewska

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych

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



WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Jednostka dominująca :

- nazwa i siedziba „Quart Development” S.A.
ul. Fabryczna 19
53-609 Wrocław
- podstawowy przedmiot działalności : realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych
- Spółka wpisana jest do rejestru przedsiębiorców pod nr KRS 0000324518

2. Wykaz jednostek zależnych , których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

- a. - nazwa i siedziba SPOMASZ S.A.
ul. Krakowska 98
Wrocław
 - podstawowy przedmiot działalności : działalność produkcyjna
 - Udział Quart Development S.A. w kapitale podstawowym wynosi 89,87 %.
 - b. - nazwa i siedziba Quartus Sp. z o.o.
ul. Fabryczna 19
53- 508 Wrocław
 - podstawowy przedmiot działalności : wynajem i zarządzanie nieruchomościami na własny rachunek
 - Quart Development S.A. posiada 100 % udziałów
3. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęto wszystkie spółki zależne .
4. Czas trwania działalności jednostek powiązanych , które objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie jest ograniczony .
5. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.
7. W skład jednostek powiązanych nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne .
8. Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane . Nie są znane okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności .
9. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie spółek .
10. Przyjęte zasady rachunkowości przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego :
- a. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe i o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości
 - b. Udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości
 - c. Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny nabycia
 - d. Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych aktywów trwałych stanowi plan amortyzacji , określający stawki i kwoty rocznych odpisów wynikających z przepisów podatkowych
 - e. Rezerwę na odpisy emerytalne tworzy się przy użyciu uproszczonej metody obliczeń , bez dokonywania wyceny aktuarialnej .
 - f. Rachunek zysków i strat sporządzany jest w wariantcie kalkulacyjnym .
 - g. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią .





- h. Jednostka dominująca objęła skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dane jednostek zależnych metodą praw własności .
- i. Środki trwałe przekazane w postaci aportu spółkom zależnym , w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym amortyzuje się i umarza wg stawek amortyzacyjnych obowiązujących dla tych środków w spółce przekazującej .

11. Nie dokonywano wyłączeń jednostek powiązanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego .

Wrocław , dn. 13-05-2015 r.



 Ewa Olszewska

GŁÓWNA KSIĘGOWA





Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A.

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. obejmuje:

a. Jednostkę dominującą – QUART DEVELOPMENT S.A.

Siedziba jednostki dominującej : Wrocław ul. Fabryczna 19

b. Jednostkę zależną- SPOMASZ S.A.

z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krakowska 98

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

z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19

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

z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krakowska 98

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2014 R.

I.

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

Schemat struktury Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A na dzień 31 grudnia 2014 r:

Na dzień 31 grudnia 2014 r jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada 89,42 % akcji w SPOMASZ S.A. i 100% udziałów w QUARTUS sp. z o.o.. SPOMASZ S.A. jest właścicielem 100% udziałów w SPOMASZ PRODUKCJA sp. z o.o.

STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

wynosił 12 830 000 zł i dzielił się na 12 830 000 akcji o wartości nominalnejKapitał zakładowy jednostki dominującej QUART DEVELOPMENT SA. na dzień 31 grudnia 2014 r.j 1 zł każda.

Kapitał składał się na :

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

Struktura własności kapitału oraz prawa głosu na dzień 31 grudnia 2014 r wygląda następująco:

L p	Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału	Liczba głosów	% głosów
1	Przemysław Kruszyński (wraz z Agencją Reklamową CZART Sp. z o.o.)	5.440.000 akcji imiennych	42,40%	10.880.000	47,18%
2	Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawera-Jędrzejczyk)	4.790.000 akcji imiennych oraz 733.546 akcji	43,05%	10.313.546	44,72%





		zwykłych na okaziciela			
3	Michał Rataj (prezes zarządu)	120.000 akcji zwykłych na okaziciela	0,94%	120.000	0,52%
4	Anna Marcinkowska (wraz z osobami bliskimi)	1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela	11,69%	1.500.000	6,51%
5	Pozostali akcjonariusze	246.454 akcji zwykłych na okaziciela	1,92%	246.454	1,07%
	Suma	12.830.000	100,00%	23.060.000	100,00%

2. Wyliczenie wartości firmy wynikającej z konsolidacji.

Wartość firmy została wyliczona na dzień objęcia kontroli przez Spółkę dominującą jako różnica pomiędzy wartością godziwą aktywów netto Spółki SPOMASZ SA, a ich ceną nabycia, na kwotę 5 607 764,40 zł. Odpis wartości firmy rozliczany będzie w ciągu 10 lat.
W roku odpis wartości firmy wynosił 560 776,44 zł.

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

Grupa kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2014 osiągnęła w porównaniu do roku ubiegłego następujące koszty, przychody i wyniki:

Lp.	Dane finansowe	Na dzień 31.12.2014	Na dzień 31.12.2013
1	Kapitał własny	27212,33	27.041,54
2	Należności długoterminowe	0	0
3	Należności krótkoterminowe	814,62	719,83
4	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	194,5	462,63
5	Zobowiązania długoterminowe	7.882,69	7.581,56
6	Zobowiązania krótkoterminowe	6.078,05	8.377,35
7	Amortyzacja	246,27	203,7
8	Przychody netto ze sprzedaży	9355,96	10.442,65
9	Zysk/strata na sprzedaży	620,33	1.002,86
10	Zysk/strata na działalności operacyjnej	321,35	1.176,67
11	Zysk/strata brutto	236,01	799,76



12	Zysk/strata netto	189,44	737,57
----	-------------------	--------	--------

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2014 r po stronie aktywów wykazuje aktywa trwałe w wysokości 24 092,69 tys. zł, na które składają się głównie: rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 10.578,29 tys. zł, i inwestycje długoterminowe w wysokości 12.697,74 tys. zł, , wartości niematerialne i prawne w wysokości 330,25 tys. zł oraz długoterminowe rozliczenia międzyokresowe o wartości 486,41 tys. zł.

Na aktywa obrotowe w wysokości 24 257,91 tys. zł, składają się głównie: zapasy w wysokości 22 901,70 tys. zł, a w tym półprodukty i produkty w toku w wysokości 3 774,22 tys. zł, towary w wysokości 17 898,08 tys. zł, oraz wyroby gotowe w wysokości 950,58 tys. zł,.

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2014 r. wynosiła 48 350,60 tys. zł.

Na dzień 31.12.2014 r Grupa Kapitałowa posiadała bieżące zobowiązania w wysokości 6 078,05. tys. zł,

- Informacje o istotnych zdarzeniach , jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu. Po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie nastąpiły znaczące zdarzenia dotyczące roku obrotowego .
- Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W 2014 r. nie nastąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych .
- Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego , zwiększenia i zmniejszenia z tytułu : aktualizacji wartości , nabycia , przemieszczenia wewnętrznego oraz stan na koniec roku obrotowego , a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia

1. Zestawienie wartości niematerialnych i prawnych

Opis	Wartość brutto				stan na 31-12-2014	Umorzenie				stan na 31-12-2014	Wartość netto	
	stan na 01-01-2014	zwiększenia	przebieg. (+/-)	zmniejszenia		stan na 01-01-2014	zwiększenia	przebieg. (+/-)	zmniejszenia		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



2. Zmiany w środkach trwałych – wartość księgowa

Nazwa środka trwałego		stan na 31-12-13	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31-12-2014
Grupa 0 – Grunty	Wartość początk.	5 528 403,20	4 914 003,42	3 372 270,00	7 070 136,62
	Umorzenie	694 131,40	8 436,18	702 556,58	-
	Wartość netto	4 834 271,80	4 905 567,24	2 669 713,42	7 070 136,62
Grupa 1 – budynki i lokale	Wartość początk.	2 504 225,23	1 770 009,85		4 274 235,08
	Umorzenie	1 054 530,05	115 267,56		1 169 797,61
	Wartość netto	1 449 695,18	1 654 742,29	-	3 104 437,47
Grupa 2- obiekty inżynierii lądowej	Wartość początk.	86 986,55			86 986,55
	Umorzenie	86 986,55			86 986,55
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 3 – kotły maszyny energetyczne	Wartość początk.	16 599,11			16 599,11
	Umorzenie	13 556,20			13 556,20
	Wartość netto	3 042,91	-	-	3 042,91
Grupa 4 – maszyny i urządzenia	Wartość początk.	174 645,59			174 645,59
	Umorzenie	162 900,48	3 175,56		166 076,04
	Wartość netto	11 745,11	-	-	8 569,55
Grupa 5 – specjalistyczne maszyny, urządzenia i aparaty	Wartość początk.	2 839,70			2 839,70
	Umorzenie	2 839,70			2 839,70
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 6 – urządzenia techniczne	Wartość początk.	8 060,62			8 060,62
	Umorzenie	8 060,62			8 060,62
	Wartość netto	-	-	-	-
Grupa 7 – środki transportu	Wartość początk.	370 935,24	24 000,00		394 935,24
	Umorzenie	343 096,54	34 238,70		377 335,24
	Wartość netto	27 838,70	-	-	17 600,00
Grupa 8 – narzędzia ruchomości, wyposażenia	Wartość początk.	154 320,22			154 320,22
	Umorzenie	145 220,28	2 600,04		147 820,32
	Wartość netto	9 099,94	-	-	6 499,90
Środki trwałe w budowie	Wartość początk.	407 257,99		39 257,99	368 000,00
	Umorzenie	-	-	-	-
	Wartość netto	407 257,99	-	39 257,99	368 000,00
Razem	Wartość początk.	9 625 208,69	6 708 013,27	3 411 527,99	12 550 758,73
	Umorzenie	2 511 321,82	163 718,04	702 556,58	1 972 472,28
	Wartość netto	6 742 951,63	6 544 295,23	2 708 971,41	10 578 286,45



7. wartość gruntów użytkowanych wieczysto przez jednostki powiązane

Grunty w wieczystym użytkowaniu

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2013	Zmiany w ciągu roku		Stan na 31.12.2014
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia (m ²)	19 135 m ²	0	0	19 135 m ²
Wartość (zł)	6032692,90 zł	0		6032692,90 zł

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

Rezerwy	Stan na 31.12.2013	zwiększenie	rozwiązanie	Stan na 31.12.2014
- z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1.900.000,00			1.900.000,00
- na zobowiązania				
- na odprawy emerytalne	35.689,84		16720,52	18 969,32
- na zaległe urlopy				
- na ryzyko handlowe	321.589,41			321.589,41
Ogółem rezerwy na zobowiązania	2.257.279,25			2.240.558,73

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2013	zwiększenie	zmniejszenie	Stan na 31.12.2014
- na należności od dłużników	60084,45	38907,82	7759,76	91232,51
- na odsetki od należności			0	
- na koszty sądowe i egzekucyjne		0,00		0

12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym okresie spłaty :

- a) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych :
- powyżej 1 roku do 3 lat 0
- b) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek :
- powyżej 1 roku do 3 lat 7882 694,48
 - powyżej 3 lat do 5 lat 0,00
 - powyżej 5 lat 0,00

13. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych (ze wskazaniem jego rodzaju)



- a) NIERUCHOMOŚĆ – LEGNICA
*hipoteka umowna łączna zwykła na kwotę 8 500 000 zł na rzecz -Bank Spółdzielczy w Oleśnicy,
- b) NIERUCHOMOŚĆ – BIELANY WROCŁAWSKIE (Etap III)
*hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 1 800 000 zł na rzecz – Bank Spółdzielczy w Oleśnicy.
- c) Nieruchomość – Bielany Wrocławskie (Etap II)
▲ hipoteka umowna do kwoty 10 200 000 zł na rzecz - Bank Spółdzielczy w Oleśnicy
- d) Nieruchomość kw WR1k/00094275/3
▲ - hipoteka zabezpieczająca kredyt na kwotę 5.610.000zł. oraz hipoteka na przekształcenie na kwotę 3.366.435,00zł
- e) Nieruchomości kw WR1K/00171311/2
-hipoteka zabezpieczająca kredyt na kwotę 5.610.000zł. oraz hipoteka na przekształcenie na kwotę 633.810,00zł
▲

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

Weksel in blanco będący zabezpieczeniem umowy leasingowej dotyczącej -samochodu osobowego Scoda Superb II Combi

15. wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2014
1. długoterminowe rozliczenia międzyokresowe :	485 650,98	486 410,85
a) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.147,00	54160,00
b) inne rozliczenia długoterminowe :	481 503,98	415 674,15
- opłata patentowa 10 lat	3132	2436
- koszty sprzedaży Legnica	24 540	23520,90
- Koszty finansowania zapasów towarów	111 913,05	103490,02
- koszty finansowania inwestycji w Bielanych	341 918,93	286227,23
- prowizje od kredytu		16 576,7
2. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne :	270 334,81	240 436,22
a) Polisy ubezpieczenia	15 534,72	11067,69
b) prenumeraty	4 615,43	1862,44
c) rozliczenie kosztów dofinansowania UE	212 600,00	212 600,00
d) Projekt zagospodarowania terenu	14 666,68	0
e) pozostałe koszty	22 917,98	2124,78
f) prowizje od kredytu		12781,31
	37 758,07	83 199,40
3. rozliczenia międzyokresowe bierne krótkoterminowe:	37 758,07	83 199,40
a) przychody przyszłych okresów		
- zaliczki produkcja	37758,07	77270,32
- podwyższenie kwoty roszczenia		5929,08

II.

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



Wspólne przedsięwzięcia z innymi podmiotami nie wystąpiły.

III.

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

Przychody ze sprzedaży	2013 r.	2014 r.
a) produktów ogółem	8 704 968,52	8 420 289,74
w tym:		
- usługi produkcyjnych	280 463,66	2500 090,12
- innych przychodów	529 068,11	477 122,04
- usług najmu i dzierżawy	1 784 012,97	411 405,45
- mieszkań i lokali użytkowych	5 273 464,83	5 031 672,13
b) towarów i materiałów	984983,76	935 669,92
Razem :	9 689 952,28	9 355 959,66
- W tym eksport :	150 619,47	0,00

2. wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe
W 2014 r. nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.
3. wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów
W 2014 roku nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów.
4. informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym
W ramach grupy kapitałowej nie nastąpiło w 2014 r. zaniechanie działalności.
5. dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby, a w przypadku sporządzania skonsolidowanego rachunku zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym o kosztach rodzajowych :
Nie dotyczy.
6. koszt wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby
W 2014 r. nie poniesiono kosztów na wytworzenie środków trwałych w budowie i środków trwałych na własne potrzeby.
7. poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe ; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska
W 2014 r. poniesiono nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości 24000 zł.
Na rok 2014 nie planuje się nakłady na niefinansowe aktywa trwałe . Nie przewiduje się nakładów na ochronę środowiska .
8. informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych , z podziałem na losowe i pozostałe
W 2014 r. nie wystąpiły zyski i straty nadzwyczajne .
9. podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych
Nie wystąpił podatek dochodowy na operacjach nadzwyczajnych .

IV.

W przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za 2014 r., w ciągu którego nastąpiło połączenie jednostki powiązanej :

W 2014 r. nie nastąpiło połączenie jednostki powiązanej .

V.

- 1) w przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności jednostki powiązanej opis tych niepewności oraz stwierdzenie , że taka niepewność występuje , jak również



wskazanie , czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane ; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę dominującą lub jednostki podporządkowane działań mających na celu eliminację niepewności .

Nie występuje poważne zagrożenie dla kontynuacji działalności jednostki powiązanej .

- 2) w przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej , finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych , należy ujawnić te informacje .
Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. nie jest w posiadaniu informacji , które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej , finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych .
- 3) objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią ; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych należy wyjaśnić ich przyczyny. Rachunek przepływów sporządzony metodą pośrednią.

1.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-242088,11
2.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-34206,24
3.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	8157,52

- 4) informacje o :
- a) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową , finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej ,
W bilansie skonsolidowanym uwzględniono wszystkie zawarte przez jednostki powiązane umowy .
- b) transakcjach zawartych przez jednostkę dominującą lub inne jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym (z wyjątkiem transakcji dokonanych wewnątrz grupy kapitałowej) ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane .

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

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

wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w 2014 r.
1. Pracownicy ogółem	21
z tego :	
- na stanowiskach nierobotniczych	7
- na stanowiskach robotniczych	14
2. osoby korzystające z urlopów wychowawczych	0
Ogółem zatrudnieni	21

- d) wynagrodzeniach , łącznie z wynagrodzeniem z zysku , wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno)
- Wartość wynagrodzenia dla Zarządów spółek z Grupy kapitałowej Quart Development S.A. Wnosiła 303 600 zł brutto



- osoby nadzorujące nie pobierały wynagrodzenia w danym roku obrotowym.

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

W 2014 r. nie udzielono pożyczek osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

- f) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej za :

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

Wynagrodzenie za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 r. wynosi brutto 4920 zł.

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

Wrocław ,dn 13-05-2015



Ewa Olszewska
Olszewska
GŁÓWNA KSIĘGOWA



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

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
QUART DEVELOPMENT S.A.
(za okres od 01.01.2014r. do 31.12.2014r.)**

2015-03-20





I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

1. Skład Grupy Kapitałowej

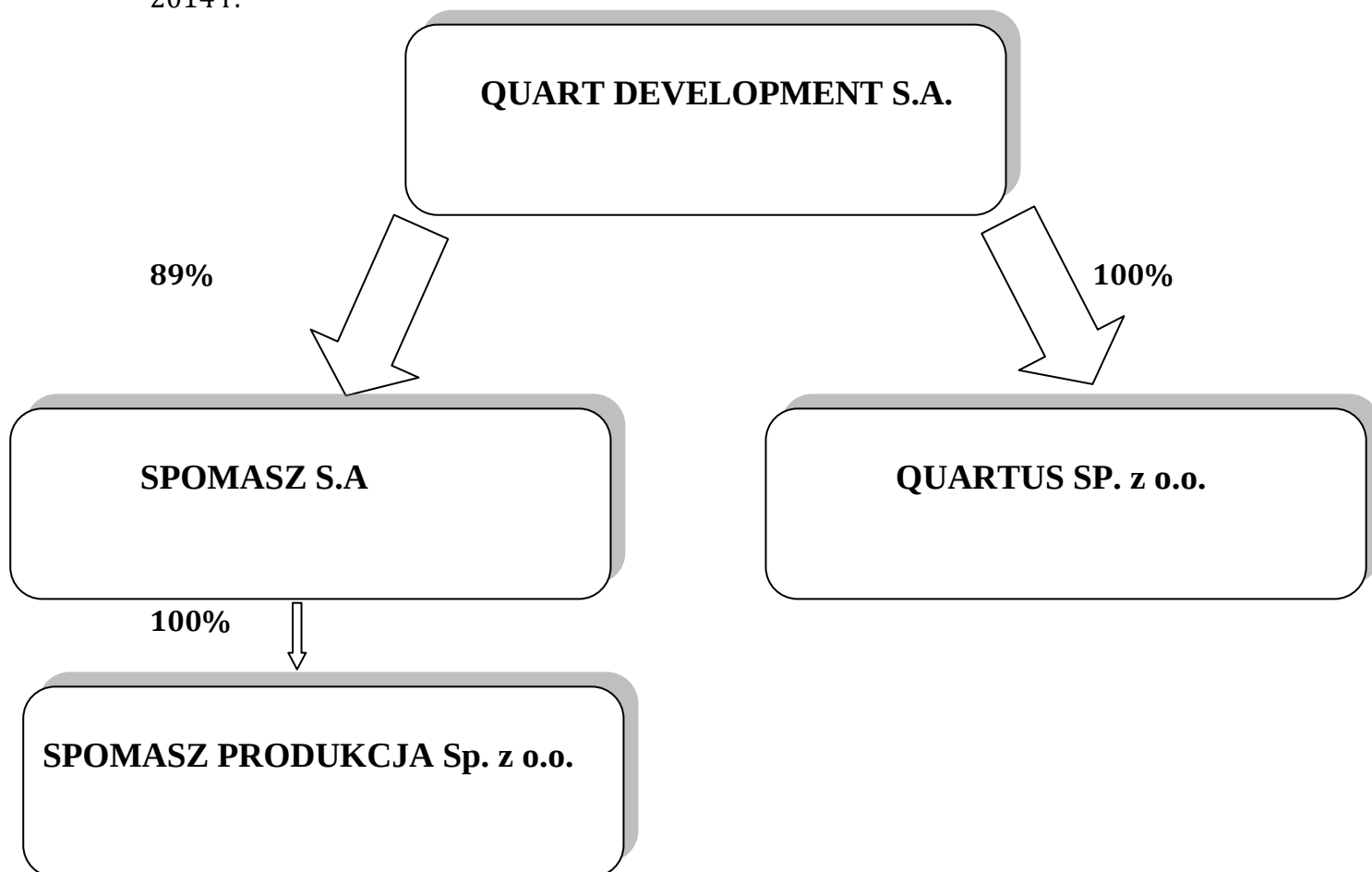
Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. obejmuje:

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

Rok obrotowy 2014 jest rokiem konsolidacji Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. oraz sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

2. Struktura

Schemat struktury Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2014 r:





Na dzień 31 grudnia 2014 r jednostką dominującą jest QUART DEVELOPMENT S.A. który posiada 89 % akcji w SPOMASZ S.A. i 100% udziałów w QUARTUS Sp. z o.o. SPOMASZ S.A. jest właścicielem 100% udziałów w SPOMASZ PRODUKCJA Sp. z o.o.

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

3. Charakterystyka jednostek tworzących Grupę Kapitałową

QUART DEVELOPMENT Spółka akcyjna – jednostka dominująca

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

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

Numer KRS: **0000324518**

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

REGON: **0200323147**

Quart Development S.A powstał w 2006 roku, w 2009 został przekształcony w spółkę akcyjną, w 2011 roku zadebiutował na rynku New Connect. Przedmiotem działania Spółki jest działalność deweloperska.

SPOMASZ Wrocław Spółka akcyjna – jednostka zależna

Skrót firmy: **SPOMASZ S.A.**

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

Numer KRS: **0000103490**

Numer NIP: **899-02-04-035**

REGON: **930678446**

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

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

W 1993 roku przedsiębiorstwo przekształciło się w spółkę akcyjną w całości opartą na kapitale polskim. Nade wszystko naszym największym kapitałem są lojalni, podnoszący swoje kwalifikacje pracownicy, których doświadczenie i praca w zespole zapewniają nam sukces.

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

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



Skrót firmy: **SPOMASZ Produkcja sp. z o.o.**
Siedziba: **53-609 Wrocław ul. Fabryczna 19**

NIP: 8992732815

KRS: 0000406103

REGON: 021787618

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

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

QUARTUS sp. z o.o. – jednostka zależna

Skrót firmy: **QUARTUS Sp. z o.o.**
Siedziba: **53-609 Wrocław ul. Fabryczna 19**
Numer KRS: 0000356421
NIP: 896-15-01-842
REGON: 021258558

W/w Spółka jest podmiotem, który będzie przejmować od spółki matki lokale (biurowe, usługowe i mieszkaniowe) pod długoterminowy najem. Zarząd planuje by Quartus kupował lokale z każdej nowopowstałej inwestycji Quart Development S.A. i przeznaczał je pod wynajem. Tak by po kilkunastu latach Quartus sp. z o.o. miała na tyle duże przychody z comiesięcznych czynszów najmu, aby można było dalej rozwijać spółkę w kierunku administrowania i zarządzania własnym, a także spółki matki, majątkiem. Wiemy, że najem powierzchni komercyjnych i mieszkalnych jest rentownym biznesem i chcielibyśmy zyski spółki lokować właśnie w taką działalność długoterminową właśnie poprzez zależną spółkę. Na dzień 31.12.2014 Spółka posiada dwa lokale biurowe o łącznej powierzchni 450 mkw., lokal mieszkalny o powierzchni 98 mkw. oraz działkę budowlaną.

II. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT działa w czterech sferach:

- a. **Działalność deweloperska**- ta działalnością w grupie zajmuje się Spółka dominująca QUART DEVELOPMENT S.A. Spółka buduje i sprzedaje lokale mieszkalne i biurowe. Zajmuje się także sprzedażą działek budowlanych oraz w planach jest sprzedaż domów jednorodzinnych. Spółka swoje inwestycje lokuje głównie na Dolnym Śląsku.
- b. **działalność polegająca na najmie powierzchni**- tym obszarem w ramach grupy zajmują się dwie spółki zależne - QUARTUS Sp. z o.o. i SPOMASZ S.A. Spółka Quartus Sp. z o.o. przejmuje z inwestycji spółki dominującej cenne aktywa a



następnie przeznaczają je do wynajmu długoterminowego. SPOMASZ S.A. zajmuje się najmem powierzchni biurowych, usługowych, magazynowych w ramach posiadanych nieruchomości.

- c. **działalność produkcyjna**- tym segmentem działalności zajmuje się Spółka zależna Spomasz Produkcja Sp. z o.o. - jest ona wytwórca wielu rodzaj maszyn i urządzeń dla branży spożywczej. Specjalizuje się w produkcji maszyn i linii technologicznych dla przemysłu mięsnego.
- d. **działalność turystyczna**- część przychodów spółki dominującej generuje branża turystyczna. Poprzez posiadanie w swoim majątku Ośrodka Wypoczynku Świątecznego w Sulistrowiczkach QUART DEVELOPMENT S.A. świadczy usługi hotelarskie i turystyczne.

III. STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Kapitał zakładowy jednostki dominującej QUART DEVELOPMENT SA. na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił 12 830 000 zł i dzielił się na 12 830 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Kapitał składał się na:

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

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

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



		okaziciela			
5	Pozostali akcjonariusze	246.454 akcji zwykłych na okaziciela	1,92%	246.454	1,07%
	Suma	12.830.000	100,00%	23.060.000	100,00%

IV. REPREZENTACJA

a. Zarząd Quart Development S.A.

Na dzień sporządzenia raportu Zarządu Quart Development S.A. jest jednoosobowy:
Michał Rataj – Prezes Zarządu

b. Rada Nadzorcza Quart Development S.A.

Na dzień sporządzenia raportu w skład Rady Nadzorczej Quart Development S.A. wchodzi:

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

V. NABYCIE UDZIAŁÓW WŁASNYCH

Nie nastąpiło.

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

Grupa kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2014 osiągnęła w porównaniu do roku ubiegłego następujące koszty, przychody i wyniki:

Lp.	Dane finansowe	Na dzień 31.12.2014	Na dzień 31.12.2013
1	Kapitał własny	27 212, 32	27 041,53
2	Należności długoterminowe	0,00	0,00
3	Należności krótkoterminowe	814,61	719,82



4	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	194,49	462,33
5	Zobowiązania długoterminowe	7 882,69	7 581,56
6	Zobowiązania krótkoterminowe	6 078,05	8 377,35
7	Amortyzacja	246,27	203,7
8	Przychody netto ze sprzedaży	5 918,51	10 442,65
9	Zysk/strata na sprzedaży	620,32	1 002,86
10	Zysk/strata na działalności operacyjnej	321 352,92	1 176,66
11	Zysk/strata brutto	236,01	799,65
12	Zysk/strata netto	189,43	737,57

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2014 r po stronie aktywów wykazuje aktywa trwałe w wysokości 24 092 688,16 zł na które składają się: rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 10 578 286,45 zł i inwestycje długoterminowe w wysokości 12 697 742,90 zł.

Na aktywa obrotowe w wysokości 24 257 912,16 zł składają się głównie: zapasy w wysokości 22 901 699,37 zł a w tym półprodukty i produkty w toku w wysokości 3 774 222,23 zł, towary w wysokości 17 898 076,45 zł oraz należności krótkoterminowe w wysokości 814 618,36 zł.

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2014 r. wynosiła 48 350 600,32 zł.

Na dzień 31.12.2014 r Grupa Kapitałowa posiadała bieżące zobowiązania w wysokości 16 284 502,16 zł.

Na majątku grupy występują zabezpieczenia hipoteczne Banków finansujących działalności i Urzędu Miasta Wrocław na spółce zależnej z tytułu wykupu użytkowania wieczystego.

Ogólna sytuacja finansowa Grupy jest dobra.

VII. ZATRUDNIENIE

Grupa Kapitałowa QUART DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2014 r. zatrudniała 21 osób.

VIII. FINANSOWANIE

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

Spółka dominującą korzysta z finansowania kredytowego oraz pożyczek od udziałowców.

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

Ogólne zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31.12.2014 r wynosiło 5 801 979,11 zł.



IX. ZASADY POLITYKI DOTYCZĄCEJ WYPŁATY DYWIDENDY

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

X. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Nie wystąpiły.

XI. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

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

XII. PRZEWIDYWANY ROZWOJ

W 2015 roku Spółka Dominująca zamierza rozpocząć przygotowania do inwestycji mieszkaniowej Bielany III mające doprowadzić do uzyskania pozwolenia na budowę i wprowadzenia inwestycji BIELANY III do sprzedaży.

Dodatkowo Spółka Dominująca zamierza skupić się na terenach w Legnicy a szczególnie poprzez wprowadzenie do oferty domów jednorodzinnych szeregowych w Legnicy.

W 2015 roku planujemy kontynuować sprzedaż działek Budowlanych w Legnicy oraz zakończyć uzbrojenie terenu w wszystkie niezbędne instalacje i wykonać we współpracy z klientami drogi na tej inwestycji.

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

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

W zakresie inwestycji w spółkę SPOMASZ S.A. Zarząd ma zamiar poprawia rentowność spółki Spomasz i uzyskać pozwolenia na budowę kompleksu biurowego na terenie SPOMASZ S.A.

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

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

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

Ryzyko związane ze stosowaniem niedozwolonych klauzul umownych

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

Ryzyko związane z warunkami gruntowymi

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



Ryzyko związane z konkurencją

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

Ryzyko wzrostu kosztów budowy

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

Ryzyko opóźnień realizacji projektów deweloperskich

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

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów projektów deweloperskich

Spółka pełniąc funkcję dewelopera sprawuje kontrolę nad przebiegiem procesu realizacji poszczególnych projektów i w związku z tym, ma możliwość ograniczenia ryzyka związanego ze wzrostem kosztów budowy. Wzrost taki jest związany bezpośrednio z dążeniem firm zewnętrznych, które pełnią funkcję generalnych wykonawców, starających się wykorzystywać sprzyjającą dla nich sytuację rynkową, i tym samym podnieść koszty świadczonych przez nich usług. Spółka realizuje projekty mieszkaniowe przez zewnętrznych wykonawców (zazwyczaj jest to generalny



wykonawca i jego podwykonawcy), co powoduje, że Spółka nie ma wpływu na kształtowanie się czynników rynkowych i w związku z tym występuje ryzyko wzrostu kosztów budowy.

Ryzyko błędnych decyzji inwestycyjnych związanych z nietrafioną lokalizacją inwestycji

Ważnym czynnikiem wpływającym na wartość projektu i atrakcyjność budowanych mieszkań jest lokalizacja nieruchomości, na której jest realizowany projekt. Istnieje ryzyko wybrania takiej lokalizacji, która może się okazać nie tak atrakcyjna jak wcześniej zakładał to Spółka. W efekcie tego Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców na budowane mieszkania. W związku z powyższym Spółka może być 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 przykładą 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 inwestycję.

Ryzyko utraty kadry menadżerskiej

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

Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu Spółki

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



Ryzyko związane z uzależnieniem Spółki od wykonawców robót budowlanych

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością solidarną zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom

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

Ryzyko związane z korzystaniem z kredytów

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

Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 r. o gwarancji zapłaty za roboty budowlane, wykonawca robót budowlanych, któremu Spółka zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Spółki gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Powołana ustawa, daje prawa do żądania gwarancji zapłaty, którego nie można wyłączyć ani ograniczyć



przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Dotychczasowi wykonawcy pracujący na rzecz Spółki nie żądali takowych gwarancji, co nie wyklucza jednak ryzyka wystąpienia takich zdarzeń w przyszłości. Bezpośrednio może to wpłynąć na działalność spółki i jej wynik finansowy.

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

Ryzyko wprowadzenia ustawowego obowiązku wykorzystywania przez deweloperów rachunków powierniczych

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

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacja projektów deweloperskich, prowadzonych przez Spółki wymaga znacznych nakładów kapitałowych na etapie przygotowania inwestycji oraz w trakcie jej realizacji. W związku z długim procesem realizacji takich projektów oraz potrzebami w zakresie ich finansowania, związane są istotne ryzyka: nieuzyskania pozwoleń niezbędnych do przeprowadzenia przedsięwzięcia zgodnie z planami Spółki, opóźnienia w realizacji projektu, wyższy poziom kosztów od założonego w budżecie, nierzetelność wykonawców lub podwykonawców, braki materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne. Zaistnienie 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
Jednostki dominującej
QUART DEVELOPMENT S.A.



V. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO

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

OPINIA I RAPORT

**Z BADANIA
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA 2014 ROK**

**Grupy Kapitałowej
QUART Development S.A.**

we Wrocławiu

WROCLAW 2015 r.



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

**Opinia
niezależnego biegłego rewidenta**

**Dla Walnego Zgromadzenia Wspólników
QUART Development**

Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od dnia 01.01.2014 roku do dnia 31.12.2014 roku **Grupy Kapitałowej QUART Development SA** z siedzibą we Wrocławiu, na które składa się :

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

48 350 600,32 zł;

3. skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 01 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku wykazujący zysk netto w kwocie:

189 437,99 zł;

4. zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę:

170 791,99 zł;

5. skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę:

268 136,83 zł;

6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

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

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

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





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

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

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

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

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

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji finansowej i majątkowej Grupy Kapitałowej **QUART Development SA** we Wrocławiu na dzień 31 grudnia 2014 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2014 roku;
- b) sporządzone zostało, zgodnie z wymaganiami stosowania zasadami rachunkowości wynikającymi z ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

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

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

Romualda Nowak

Nr ew. 2786

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

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

Członek Zarządu

Irena Płocka-Janiszewska
Nr ew. 3312

Prezes

Romualda Nowak
Nr ew. 2786

Wrocław, dnia 15 maja 2015 roku.



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

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

OŚWIADCZENIE

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

Dotyczące badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień
31.12.2014 r.

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

Oświadczamy niniejszym co następuje :

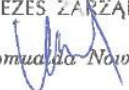
1. Nie posiadamy udziałów, akcji ani innych tytułów własności w jednostce badanej oraz w jednostkach z nią powiązanych.
2. Nie jesteśmy i w żadnym z ostatnich trzech lat nie byliśmy przedstawicielem prawnym (pełnomocnikiem), członkiem organów nadzorczych, zarządzających bądź administrujących lub pracownikiem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

Powyższe oświadczenie potwierdzamy w całej rozciągłości.

Wrocław, 15 maja 2015 r.

CZŁONEK ZARZĄDU

Irena Płocka-Janiszewska

PREZES ZARZĄDU

Romuald Nowak



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

OŚWIADCZENIE
Kluczowego Biegłego Rewidenta

Romualda Nowak

nr ew. 2786

Dotyczące badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień
31.12.2014 r.

Grupy Kapitałowej
Quart Development S.A. we Wrocławiu

Oświadczam niniejszym, co następuje :

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

Powyższe oświadczenie potwierdzam w całej rozciągłości własnoręcznym podpisem

Wrocław, dnia 15 maja 2015 r.





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

R A P O R T

**z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
na dzień
31 grudnia 2014 roku**

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

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

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

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

Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za 2014 rok, Agencji Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o. o. nastąpił zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Spółki QUART Development SA z dnia 07.01.2015 r.



A. INFORMACJE OGÓLNE

I. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

1. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest QUART Development SA z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19.
2. QUART Development jest Spółką Akcyjną która powstała na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Quart Sp. z o. o. z dnia 20.08.2008 roku. Akt notarialny sporządzony został przed notariusz Elżbietą Radojewską, Rep. A Nr 9522/2008.
3. Rejestracja spółki akcyjnej w KRS została dokonana zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej w dniu 02.03.2009 r. Numer KRS jest następujący:
0000324518

Aktualny wypis z KRS został sporządzony na dzień 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.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 27 715 015,04 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 w grupie Kapitałowej na dzień 31.12.2014 roku wynosiło 21 osób, w roku 2013 wynosiło 22 osoby.
11. Konsolidacja sprawozdania finansowego została dokonana po raz pierwszy za rok 2012, ponieważ Grupa Kapitałowa powstała z dniem objęcia kontroli przez Spółkę dominującą, tj. na dzień 20 grudnia 2011 r. Zgodnie z art. 56 ustawy o rachunkowości Grupa nie była zobowiązana do sporządzania sprawozdania skonsolidowanego. Obowiązek konsolidacji wynika z wymagań sprawozdawczych spółek notowanych na alternatywnym rynku obrotu NewConnect.
12. Badaniem niniejszym objęto:
- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 rok;
 - skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2014 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy **48 350 600,32 zł;**
 - skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazujący zysk netto w kwocie **189 437,99 zł;**
 - skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych w kwocie **268 136,83 zł;**
 - zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące zwiększenie o kwotę **170 791,99 zł;**
 - dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
 - sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2014 rok sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 330), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.
13. Nie stanowiło przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu, takich jak przestępstwa i nadużycia, a także nieprawidłowości występujących poza systemem rachunkowości. Nie nastąpiło ograniczenie zakresu badania.
14. Czynności związane z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono w dniach 11- 13.05.2015 r. w siedzibie Spółki QUART Development SA oraz Agencji Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o. o.
15. Kierownictwo Spółki udzieliło biegłym rewidentom informacji i wyjaśnień niezbędnych do sporządzenia raportu i wyrażenia opinii, co zostało potwierdzone stosownym oświadczeniem Zarządu.
16. Niniejszy raport został opracowany przez kluczowego biegłego rewidenta na podstawie



rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez krajowe standardy rewizji finansowej, z uwzględnieniem :

- stosownych prób badawczych, w tym pozycji dominujących kwotowo;
- poziomu istotności ustalonego dla sprawozdania finansowego;
- zawodowego osądu zgodności zdarzeń gospodarczych;
- w zakresie rozliczeń podatkowych raport obejmuje badanie stanu rozrachunków z tych tytułów i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę.

II. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ NA DZIEŃ BILANSOWY

1. Na dzień 31.12.2014 r. Grupa Kapitałowa QUART składała się ze spółki dominującej z siedzibą w Wrocławiu oraz spółek zależnych:
 - 1.1. SPOMASZ WROCŁAW SA z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krakowska 98, która została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy za numerem KRS 0000103490. Spółka posiadała na dzień 31.12.2014 r. kapitał zakładowy w wysokości 3 000 000,- zł, który dzielił się na 30 000 akcji o wartości nominalnej 100,- zł każda. Objęcie kontroli nastąpiło w dniu 20.12.2012 r. poprzez nabycie 18 000 akcji o wartości 1 800 000,-. Cena nabycia wyniosła – 3 305 300,- zł. W roku 2013 nastąpiło zwiększenie kapitału akcyjnego Spółki SPOMASZ SA o kwotę 700 000,- zł, tj. do wysokości 3 000 000,- (słownie: trzy miliony) złotych. Spółka QUART Development nabyła 5 500 akcji o wartości 550 000,- zł. Objęcie akcji nastąpiło poprzez wniesienie wkładu pieniężnego. W roku 2014 Spółka QUART nabyła 145 akcji. Na dzień 31.12.2014 r. Spółka dominująca posiadała 26 826 akcji o wartości nominalnej 2 682 600,- zł, tj. 89,42% kapitału akcyjnego.
 - 1.2. QUARTUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, która została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy za numerem KRS 00001356421. Spółka posiadała na dzień 31.12.2014 r. kapitał zakładowy w wysokości 20 000,- zł, który dzielił się na 200 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez QUART Development SA we Wrocławiu.
 - 1.3. W skład Grupy Kapitałowej wchodzi także:

SPOMASZ WROCŁAW PRODUKCJA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krakowska 98. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy za numerem KRS 0000406103. Spółka posiadała na dzień 31.12.2014 r. kapitał zakładowy w wysokości 5 000,- zł, który dzielił się na 5 udziałów o wartości nominalnej 1 000,- zł każdy. Spółka jest zależną od SPOMASZ Wrocław SA, która posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym.
2. Sprawozdanie skonsolidowane Grupy Kapitałowej QUART Development SA. na dzień 31.12.2014 r. obejmuje:





Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 rok QUART Development SA - 5 -

2.1 Sprawozdanie finansowe QUART Development SA we Wrocławiu;

• wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w wysokości	35 759 314,41
• rachunek zysków i strat zamyka się stratą netto w kwocie	305 817,58
• rachunek przepływów pieniężnych wykazuje zmianę stanu środków pieniężnych – zmniejszenie w kwocie	169 307,67
• zestawienie zmian w kapitale własnym wykazuje zmianę kapitałów – zmniejszenie w kwocie	305 817,58

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

• wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w wysokości	8 542 893,62
• rachunek zysków i strat zamyka się zyskiem netto w kwocie	125 630,93
• rachunek przepływów pieniężnych wykazuje zmianę stanu środków pieniężnych – zwiększenie w kwocie	4 908,88
• zestawienie zmian w kapitale własnym wykazuje zmianę kapitałów - zwiększenie w kwocie	125 630,93

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

• wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w wysokości	3 801 877,11
• rachunek zysków i strat zamyka się zyskiem netto w kwocie	7 959,99

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

• wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w wysokości	335 609,66
• rachunek zysków i strat zamyka się zyskiem netto w kwocie	257,04

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

4. We wszystkich Spółkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej rok obrotowy kończył się w dniu 31 grudnia 2014 r.

5. Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz Spółki SPOMASZ Wrocław SA na dzień 31 grudnia 2014 r. podlegały weryfikacji przez biegłych rewidentów Agencję Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o. o. we Wrocławiu w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości

- QUART Development SA otrzymała w dniu 15.05.2015 r. opinię bez zastrzeżeń o prawidłowości sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2014 r.
- SPOMASZ WROCŁAW SA otrzymała w dniu 11.05.2015 r. opinię o prawidłowości sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2014 r. z uwagą o naruszeniu kapitałów Spółki, o czym mowa w art. 397 ksh.

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

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





B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. ZASADY KONSOLIDACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Skonsolidowane sprawozdanie zostało sporządzone na dzień 31.12.2014 r. na podstawie sprawozdań finansowych jednostek tworzących Grupę Kapitałową. Konsolidacja została dokonana metodą pełną w oparciu o przepisy:
 - ustawy o rachunkowości;
 - rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. Nr 169 z 2009 r., poz. 1327).
2. Nie przyjęto jednolitych dla wszystkich jednostek zasad rachunkowości. Każda ze Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej posiadała politykę rachunkowości, zatwierdzoną przez Zarząd Spółki, opracowaną zgodnie z ustawą o rachunkowości. Nie zostały również opracowane i przekazane w sposób formalny wszystkim Spółkom jednolite zasady sporządzania sprawozdań finansowych oraz prezentacji danych.
3. Skonsolidowany rachunek zysków i strat sporządzony został w wersji porównawczej, podczas, gdy jednostkowe sprawozdania Spółek SPOMASZ SA oraz SPOMASZ Produkcja sp. z o. o. sporządzane były w wersji kalkulacyjnej. Dla potrzeb konsolidacji dokonano stosownych przekształceń.
4. Dla potrzeb przeprowadzenia konsolidacji, badana jednostka sporządziła pełną dokumentację konsolidacyjną w formie i zakresie wynikającym z przepisów rozporządzenia Ministra Finansów, obejmującą:
 - Sprawozdania finansowe Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej;
 - Zestawienie korekt i włączeń konsolidacyjnych.
5. Dla ustalenia poszczególnych wartości w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej dokonano:
- 5.1. Zsumowania wszystkich pozycji bilansów oraz rachunków zysków i strat jednostki dominującej oraz jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2014 r.
- 5.2. Włączeń i korekt konsolidacyjnych w zakresie wzajemnych transakcji pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi, a w szczególności:
 - inwestycji długoterminowych;
 - udzielonych pożyczek oraz odsetek od pożyczek;
 - wzajemnych należności i zobowiązań;
 - aktywów netto (kapitałów jednostek zależnych) w części odpowiadającej posiadanym udziałom lub akcjom oraz w części należnej udziałowcom/akcjonariuszom mniejszościowym;
 - aktywów i rezerwy na odroczony podatek dochodowy;
 - niezrealizowanych wyników netto;
 - przychodów i kosztów ze sprzedaży usług

h



- pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych;
- przychodów i kosztów finansowych z tytułu odsetek.

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

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

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

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

7. Wartość kapitałów mniejszości stanowi równowartość kapitałów przypadającym akcjonariuszom mniejszościowym Spółki SPOMASZ SA.
Na dzień objęcia kontroli ustalono wartość kapitału mniejszości na kwotę 765 580,84
W związku z podwyższeniem kapitału zakładowego w Spółce SPOMASZ nastąpiła zmiana udziału akcjonariuszy mniejszościowych.
Na koniec roku kapitał mniejszości wyniósł 928 333,29

II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ QUART SA

1. Skonsolidowany bilans stanowi wartość zbiorczych aktywów i pasywów z uwzględnieniem dokonanych wyłączeń i obejmuje:
- 1.1. Wartość aktywów trwałych Grupy Kapitałowej wykazana w pozycji A aktywów skonsolidowanego bilansu wyniosła 24 092 688,16 zł z tego:

AKTYWA TRWAŁE	Wartość
Wartości niematerialne i prawne	330 247,96
Rzeczowe aktywa trwałe	10 578 286,45
Inwestycje długoterminowe	12 697 742,90
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	486 410,85
Razem	24 092 688,16

- 1.2. Wartość kapitałów własnych wykazana w pozycji A pasywów skonsolidowanego bilansu wyniosła 27 212 329,80 zł z tego:



KAPITAŁY WŁASNE	Wartość
Kapitał podstawowy	12 830 000,00
Kapitał zapasowy	15 833 587,52
Wynik finansowy z lat ubiegłych	- 1 640 695,71
Wynik finansowy – zysk netto	189 437,99
Razem kapitały własne	27 212 329,80

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

- 1.4. Ujemna wartość firmy 3 925 435,07
 Kwota wyniku z wyliczenia:
 Ujemna wartość firmy na dzień 31.12.2013 r. 4 486 211,51
 Odpis roczny - 560 776,44

2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat stanowi wartość zbiorczego rachunku zysków i strat, po uwzględnieniu wyłączeń.
 Rachunek zysków i strat został sporządzony w wariantcie porównawczym.

Wynik finansowy netto sprawozdania skonsolidowanego stanowi zysk w kwocie 181 394,99
 która składa się z następujących pozycji:

WYNIK FINANSOWY	Wartość
- strata netto QUART Development SA.	(-) 305 817,58
- zysk netto QUARTUS sp. z o. o.	7 959,99
- zysk netto SPOMASZ Wrocław SA	125 630,93
- strata netto SPOMASZ Produkcja Sp. z o. o.	257,04
Razem wynik finansowy netto	(-) 171 969,62
Wyłączenia z konsolidacji	(-) 186 616,38
Odpis ujemnej wartości firmy(+)	560 776,44
Zyski mniejszości (-)	12 752,45
Zysk netto z konsolidacji	189 437,99

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

3. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej został sporządzony metodą pośrednią jako zbiorcze sprawozdanie jednostek podlegających konsolidacji,





po wyłączeniach wynikających z wzajemnych operacji i wykazuje zwiększenie stanu środków pieniężnych w kwocie 268 136,83 zł

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

Stan kapitału własnego na koniec roku 2014 jest zgodny ze stanem bilansowym i wynosi 27 212 329,80 zł.

Nastąpiło zwiększenie wartości skonsolidowanego kapitału własnego o kwotę 170 791,99 zł.

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

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

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

III. OCENA SYTUACJI GOSPODARCZEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ NA KONIEC ROKU OBROTOWEGO 2014

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

Tabela nr 1

Analiza pionowa bilansu

w tys. zł

AKTYWA	31.12.2013 r.	31.12.2014 r.	Struktura		Dynamika %
			2013	2014	
1	3	4	5	6	7
Aktywa trwałe	20 387,54	24 092,68	40,21	49,83	118,17
Wartości niematerialne i prawne	412,81	330,25	0,81	0,06	80,00
Rzeczowe aktywa trwałe	6 743,95	10 578,29	13,30	21,88	156,86
Inwestycje długoterminowe	12 745,12	12 697,74	25,14	26,26	99,63
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	485,66	486,41	0,96	1,01	100,15
Aktywa obrotowe	30 313,17	24 257,91	59,79	50,17	80,02
Zapasy	28 694,01	22 901,70	56,60	47,37	79,81
Należności krótkoterminowe	719,83	814,62	1,42	1,68	113,17
Inwestycje krótkoterminowe	629,00	301,16	1,24	0,62	47,88
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	270,33	240,44	0,53	0,49	88,94



Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 rok QUART Development SA - 10 -

Aktywa razem	50 700,71	48 350,60	100,00	100,00	95,36
---------------------	------------------	------------------	---------------	---------------	--------------

PASywa	31.12.2013 r.	31.12.2014 r.	Struktura %		Dynamika %
			2013	2014	
<i>1</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
Kapitał własny	27 041,54	27 212,33	53,55	56,28	100,63
Kapitał podstawowy	12 830,00	12 830,00	25,41	26,54	100,00
Kapitał zapasowy	15 472,92	15 833,59	30,64	32,75	102,33
Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 1 998,95	- 1 640,70	- 3,96	- 3,39	-
Zysk (strata) netto	737,57	189,44	1,46	0,39	25,68
Kapitał mniejszości	919,01	928,33	1,82	1,92	101,01
Ujemna wartość firmy	4 486,21	3 925,44	8,88	8,12	87,50
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	18 253,95	16 284,50	36,15	33,68	89,21
Rezerwy na zobowiązania	2 257,28	2 240,56	4,47	4,63	99,26
Zobowiązania długoterminowe	7 581,56	7 882,69	15,01	16,30	103,97
Zobowiązania krótkoterminowe	8 377,35	6 078,05	16,59	12,57	72,558
Rozliczenia międzyokresowe	37,76	83,20	0,07	0,17	220,34
Pasywa razem	50 700,71	48 350,60	100,00	100,00	95,36

Stan majątku Grupy Kapitałowej na koniec 2014 roku wykazuje spadek o kwotę 2 350,71 tys. zł w porównaniu do roku poprzedniego (o 4,6%), na co wpłynął:

- wzrost stanu aktywów trwałych o 18,17%, tj. 3 705,2 tys. zł;
- spadek stanu aktywów obrotowych (o 20%), tj. o 6 055,3 tys. zł.

Wzrost aktywów trwałych dotyczył głównie Spółki dominującej, w której wzrosła wartość nieruchomości w wyniku przekwalifikowania produktów do majątku trwałego.

Spadek aktywów obrotowych dotyczy:

- zapasów, szczególnie produkcji w toku i produktów gotowych w Spółce dominującej na skutek sprzedaży zakończonych przedsięwzięć deweloperskich;
- środków pieniężnych, których stan obniżył się o 268,1 tys. zł, tj. o 58%.

W strukturze aktywów 49,83% stanowią aktywa trwałe (na dzień 31.12.2013 r. 40,21%), natomiast aktywa obrotowe stanowiły 50,17% (na 31.12.2013 r. – 59,79%).

Kapitał własny finansował 56,28% wartości majątku Grupy w roku badanym (na 31.12.2013r. – 53,55%), co stanowi wzrost w stosunku do stanu na 31.12.2013 r.. Kwotowy wzrost kapitału własnego wyniósł 170,8 tys. zł, tj. 0,6%, co wynika z osiągnięcia zysku netto na poziomie Grupy Kapitałowej.

Zobowiązania, które wraz z rezerwami stanowiły 33,68% stanu pasywów w stosunku do 36,15% w roku ubiegłym, wykazały spadek o kwotę 1 999,05 tys. zł, tj. o 6,16%.

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

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

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

Handwritten signature



Tabela nr 2

Analiza rachunku zysków i strat

tys. zł.

Wyszczególnienie	2013 r.	2014 r.	Dynamika 2014/2013 %
<i>1</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	10 442,65	5 918,52	56,58
Koszty działalności operacyjnej	9 439,79	5 298,19	56,13
Zysk/ strata ze sprzedaży	1 002,86	620,33	61,86
Pozostałe przychody operacyjne	896,49	84,70	9,45
Pozostałe koszty operacyjne	722,69	383,67	53,09
Wynik z działalności operacyjnej	1 176,67	321,35	27,31
Przychody finansowe	90,19	106,16	117,71
Koszty finansowe	1 027,86	752,27	73,19
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	238,99	- 324,76	X
Odpis wartości firmy	560,78	560,78	100,00
Wynik brutto	799,76	236,01	29,51
Podatek dochodowy	58,76	33,82	57,56
Zyski/straty mniejszości	(-) 3,43	12,75	X
Wynik netto	737,57	189,44	25,68

Przychody Grupy Kapitałowej obniżyły się w porównaniu do roku ubiegłego o 4 524,14 tys. zł, tj. o 43,43%. Jednocześnie koszty działalności operacyjnej spadły o 43,87% (4 141,60 tys. zł). relacja taka spowodowała osiągnięcie zysku na sprzedaży w wysokości 620,33 tys. zł, podczas, gdy w roku 2013 wyniósł 1 002,86 tys. zł. Spadek przychodów dotyczył Spółki dominującej i jest skutkiem zakończenia realizowanych w latach poprzednich przedsięwzięć deweloperskich.

Na pozostałej działalności operacyjnej wystąpiła strata w kwocie 298,97 tys. zł. Strata na działalności finansowej wyniosła 646,1 tys. zł i jest skutkiem ponoszenia kosztów obsługi kredytów bankowych.

W okresie objętym badaniem Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk brutto w kwocie 236,0 tys. zł oraz zysk netto w wysokości 189,44 tys. zł (w roku 2013 – wystąpił zysk netto w wysokości 737,57 tys. zł.)

Różnica pomiędzy wynikiem brutto i wynikiem netto Grupy Kapitałowej w roku 2014 dotyczy: podatku dochodowego w kwocie (-) 33,82 tys. zł;
zyski udziałowców mniejszościowych 12,75 tys. zł.

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



B. PODSUMOWANIE WYNIKÓW BADANIA

1. Przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej QUART Development SA we Wrocławiu za 2014 rok, które obejmuje:

- Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 rok;
- Skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2014 r., który po stronie aktywów pasywów wykazuje sumy **48 350 600,32 zł**
- Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazujący zysk netto w kwocie **189 437,99 zł**
- Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący spadek stanu środków pieniężnych w kwocie **268 136,83 zł**
- Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 01.01.2014 r. do dnia 31.12.2014 r. wykazujące wzrost kwotę **170 791,99 zł**
- Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2014 rok.

2. Badanie sprawozdania skonsolidowanego zostało przeprowadzone stosownie do przepisów:

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

3. W trakcie badania sprawozdania skonsolidowanego stwierdziliśmy, że:

- 3.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej QUART Development SA zostało sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej i zestawione w taki sposób, jakby Grupa Kapitałowa stanowiła jedną jednostkę;
- 3.2. Rok obrotowy dla jednostek Grupy Kapitałowej trwał od 01.01 do 31.12.2014 r.;
- 3.3. Konsolidacja została przeprowadzona metodą pełną dla spółek zależnych.
- 3.4. W toku konsolidacji dokonano odpowiednich, istotnych wyłączeń w zakresie przychodów i kosztów z operacji dokonanych pomiędzy jednostkami Grupy Kapitałowej, wzajemnych rozrachunków pomiędzy Spółkami oraz wartości posiadanych udziałów przez jednostkę dominującą w kapitałach jednostek zależnych.

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

5. Zarząd Spółki QUART Development SA we Wrocławiu złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31.12.2014 r. oraz nie zaistnieniu do dnia złożenia oświadczenia zdarzeń wpływających w sposób istotny na wielkość danych wykazywanych w sprawozdaniu finansowym za rok badany.

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



D. USTALENIA KOŃCOWE

Podsumowanie wyników badania zawiera opinia będąca odrębnym dokumentem. Raport niniejszy zawiera 13 kolejno ponumerowanych stron podpisanych przez kluczowego biegłego rewidenta.

Integralną część dokumentacji stanowią :

- skonsolidowany bilans na dzień 31.12.2014 r.;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 01.01. do dnia 31.12.2014 r.;
- informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od dnia 01.01.2014 r. do dnia 31.12.2014 r.
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 01.01.2014 r. do dnia 31.12.2014 r.
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok 2014;
- sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za 2014 rok.

Romualda Nowak

Nr ew. 2786

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

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

Członek Zarządu

Irena Płocka-Janiszewska
Nr ew. 3312

Prezes

Romualda Nowak
Nr ew. 2786

Wrocław, dnia 15 maja 2015 r.



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, skonsolidowane 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 skonsolidowanego 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. WYNAGRODZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY

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

VIII. DANE TELEADRESOWE

Quart Development S.A.

ul. Fabryczna 19



53-609 Wrocław

tel.: +48 71 335 73 81

fax: +48 71 335 73 92

www.quart.com.pl

biuro@quart.com.pl

NIP: 894-28-71-207

REGON: 020323147

Sąd Rejonowy we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS: 0000324518

Kapitał zakładowy: 12.830.000 PLN