

**JEDNOSTKOWY
RAPORT
ROCZNY ZA 2015 ROK
QUART DEVELOPMENT S.A.**



Wrocław, 19 maja 2016 roku



SPIS TREŚCI

<i>I.</i>	<i>LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY QUART DEVELOPMENT S.A.</i>	<i>3</i>
<i>II.</i>	<i>WYBRANE DANE FINANSOWE</i>	<i>4</i>
<i>III.</i>	<i>JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2015 ROK</i>	<i>5</i>
<i>IV.</i>	<i>SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI QUART DEVELOPMENT S.A.</i>	<i>26</i>
<i>V.</i>	<i>OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO</i>	<i>38</i>
<i>VI.</i>	<i>OŚWIADCZENIA</i>	<i>69</i>
<i>VII.</i>	<i>OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD DOBRYCH PRAKTYK</i>	<i>70</i>
<i>VIII.</i>	<i>WYNAGRODZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY</i>	<i>70</i>
<i>IX.</i>	<i>WYNAGRODZENIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ</i>	<i>70</i>
<i>X.</i>	<i>DANE TELEADRESOWE</i>	<i>70</i>



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

Wrocław, 19 maja 2016 r.

Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,

Mamy przyjemność przedstawić Państwu raport roczny jednostkowy spółki Quart Development S.A. za 2015 rok.

W 2015 r. przychody Spółki wyniosły 7.801 tys. zł, w porównaniu 2.847 tys. zł przychodów w 2014 roku oznacza wzrost o 174%. Spółka wypracowała 961 tys. zł zysku netto, wobec 306 tys. zł straty w roku poprzednim.

W roku 2015 Spółka prowadziła sprzedaż zakończonej inwestycji Bielany II. Jest to budynek wielorodzinny z 46 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2.440 m² oraz 31 komórek lokatorskich i 50 miejsc parkingowych w garażu podziemnym oraz infrastrukturą techniczną. Generalnym wykonawcą była firma STRABAG. Do końca roku Spółka sprzedała większość lokali z tej inwestycji.

W 2015 roku rozpoczęto również przygotowania do inwestycji mieszkaniowej Bielany III, rozpoczęto projektowanie, Spółka planuje uzyskanie pozwolenia na budowę. W 2016 r. Spółka zamierza wprowadzić ww. inwestycję do sprzedaży.

W 2015 r. Spółka kontynuowała sprzedaż działek budowlanych posiadających pozwolenie na budowę osiedla domów w zabudowie bliźniaczej. Spółka obserwuje dużo większy potencjał popytowy na zabudowę jednorodzinną w Legnicy a zważywszy na to iż posiada jeden z niewielu arealów pod ten typ zabudowy, który otrzymał prawomocne decyzję w przedmiocie budowy uzbrojenia terenu, a więc jest jedynym oferentem terenów jednorodzinnych w Legnicy.

Zarząd ma zamiar kontynuować ograniczanie kosztów działalności OWŚ Sulistrowiczki i pozyskać finansowanie na Utworzenie Ślęzańskiego Centrum Kultury i Turystyki Wellness w Sulistrowicach.

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 jednostkowe wybrane dane finansowe QUART DEVELOPMENT S.A. za rok 2015 roku oraz dane porównawcze za 2014 rok.

WYBRANE DANE FINANSOWE	PLN		EURO	
	2015	2014	2015	2014
Przychody netto ze sprzedaży	7 801 254	2 846 734	1 864 188	679 525
Koszty działalności operacyjnej	6 453 437	2 792 736	1 542 114	666 635
Zysk ze sprzedaży	1 347 817	53 998	322 074	12 890
Zysk z działalności operacyjnej	1 345 748	134 481	321 580	32 101
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	1 164 363	-330 469	278 236	-78 884
Zysk netto	961 127	-305 818	229 671	-73 000
Aktywa trwałe	11 453 022	9 124 814	2 687 557	2 140 819
Aktywa obrotowe	20 987 818	26 634 501	4 924 984	6 248 856
Aktywa razem	32 440 840	35 759 314	7 612 540	8 389 676
Kapitał własny	28 676 142	27 715 015	6 729 119	6 502 361
Zobowiązanie krótkoterminowe	1 903 542	4 978 354	446 684	1 167 997
Zobowiązanie długoterminowe	1 510 400	2 724 825	354 429	639 285
Razem zobowiązania	3 764 698	8 044 299	883 421	1 887 314
Pasywa razem	32 440 840	35 759 314	7 612 540	8 389 676
Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	4 534 360	2 797 028	1 083 531	667 660
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej	79 167	107 374	18 918	25 631
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej	-4 607 421	-3 073 710	-1 100 990	-733 705
Przepływy pieniężne netto	6 106	-169 308	1 459	-40 414

Zastosowane kursy euro:	2015	2014
Rachunek zysków i strat oraz cash flow	4,1848	4,1893
Bilans	4,2615	4,2623



III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2015 ROK

Sprawozdania finansowe
za rok 2015 r.
QUART DEVELOPMENT S.A.



(wersja pełna)					
AKTYWA	Stan na 31.12.14	Stan na 31.12.15	PASYWA	Stan na 31.12.14	Stan na 31.12.15
A. Aktywa trwałe	9 124 813,57	11 453 022,14	A. Kapitał (fundusz) własny	27 718 015,04	28 676 142,25
I. Wartości niematerialne i prawne	330 247,96	247 685,92	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	12 830 000,00	12 830 000,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
2. Wartość firmy			III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
3. Inne wartości niematerialne i	330 247,96	247 685,92	IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	15 833 587,52	15 833 587,52
4. Zaliczki na wartości niematerialne i			V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	4 373 111,46	4 331 356,46	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
1. Środki trwałe	4 275 111,46	4 233 356,46	VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-642 753,50	-348 572,45
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 156 133,20	2 156 133,20	VIII. Zysk (strata) netto	-305 817,58	961 127,21
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 103 908,81	1 990 374,05	IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
c) urządzenia techniczne i maszyny	8 588,55	5 696,50	X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	8 044 299,37	3 764 697,58
d) środki transportu	0,00	77 052,95	I. Rezerwy na zobowiązania	341 119,41	350 755,41
e) inne środki trwałe	6 499,90	3 899,86	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 530,00	29 186,00
2. Środki trwałe w budowie	98 000,00	98 000,00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i długoterminowa	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe			3. Pozostałe rezerwy długoterminowe	321 589,41	321 589,41
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	— długoterminowa	321 589,41	321 589,41
1. Od jednostek powiązanych			— krótkoterminowa	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek			3. Pozostałe rezerwy długoterminowe	321 589,41	321 589,41
IV. Inwestycje długoterminowe	3 951 620,00	6 456 700,00	— długoterminowe	0,00	0,00
1. Nieruchomości			— krótkoterminowe	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	3 951 620,00	6 456 700,00	II. Zobowiązania długoterminowe	2 724 825,48	1 510 400,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	3 914 300,00	6 406 900,00	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	3 914 300,00	6 406 900,00	2. Wobec pozostałych jednostek	2 724 825,48	1 510 400,00
— udziały lub akcje			a) kredyty i pożyczki	2 691 979,11	1 510 400,00
— inne papiery wartościowe			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
— udzielone pożyczki	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe	32 846,37	0,00
— inne długoterminowe aktywa			d) inne	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	37 320,00	49 800,00	III. Zobowiązania krótkoterminowe	4 976 354,48	1 903 542,17
— udziały lub akcje	37 320,00	49 800,00	1. Wobec jednostek powiązanych	2 067 634,35	7 049,87
— inne papiery wartościowe			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	34 634,35	7 049,87
— udzielone pożyczki	0,00	0,00	— do 12 miesięcy	34 634,35	7 049,87
— inne długoterminowe aktywa			— powyżej 12 miesięcy		
4. Inne inwestycje długoterminowe			b) inne	2 033 000,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			2. Wobec pozostałych jednostek	2 910 720,13	1 896 492,30
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	469 834,15	417 279,75	a) kredyty i pożyczki		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 870 501,79	1 412 047,19
B. Aktywa obrotowe	26 634 500,84	20 987 817,69	c) inne zobowiązania finansowe	11 715,07	0,00
I. Zapasy	22 324 550,81	19 200 193,47	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	90 964,91	289 821,96
1. Materiały	65 388,72	65 388,72	— do 12 miesięcy	88 658,66	236 280,33
2. Półprodukty i produkty w toku	3 615 902,36	1 803 911,63	— powyżej 12 miesięcy	2 306,25	33 541,63
3. Produkty gotowe	880 058,63	1 107 535,13	e) zaliczki otrzymane na dostawy	166 677,99	89 430,89
4. Towary	17 760 736,45	16 223 354,99	f) zobowiązania wekslowe		
5. Zaliczki na dostawy	2 464,65	0,00	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	38 357,29	79 308,58
II. Należności krótkoterminowe	3 288 115,90	1 055 628,22	h) z tytułu wynagrodzeń	30 983,87	45 983,69
1. Należności od jednostek	3 068 758,20	841 134,51	i) inne	2 119,51	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie do 12 miesięcy	3 068 758,20	841 134,51	3. Fundusze specjalne		
— powyżej 12 miesięcy	3 068 758,20	0,00	IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	Ujemna wartość firmy		
2. Należności od pozostałych	229 357,70	214 693,71	1. Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie do 12 miesięcy	141 445,88	120 496,81	— długoterminowe		
— powyżej 12 miesięcy	141 445,88	120 496,81	— krótkoterminowe	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 911,82	94 196,90			
c) inne	80 000,00	0,00			
d) dochodzone na drodze sądowej					
III. Inwestycje krótkoterminowe	786 095,34	692 562,98			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	786 095,34	692 562,98			
a) w jednostkach powiązanych	665 125,13	582 495,08			
— udziały lub akcje					
— inne papiery wartościowe					
— udzielone pożyczki	665 125,13	582 495,08			
— inne krótkoterminowe aktywa					
b) w pozostałych jednostkach	106 661,65	89 653,10			
— udziały lub akcje	0,00	0,00			
— inne papiery wartościowe					
— udzielone pożyczki	106 661,65	89 653,10			
— inne krótkoterminowe aktywa					
c) środki pieniężne i inne aktywa	14 308,56	20 414,80			
— środki pieniężne w kasie i na	14 308,56	20 414,80			
— inne środki pieniężne					
— inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe					
Aktywa razem	35 759 314,41	32 440 839,83	Pasywa razem	35 759 314,41	32 440 839,83



QUART DEVELOPMENT S.A.

UL. FABRYCZNA 19

53-609 WROCŁAW

NIP 8942871207

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT NA DZIEŃ
31-12-2015 R.**

	31.12.2014 bieżący rok obrotowy	31.12.2015 bieżący rok obrotowy
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	2 846 733,70	7 801 254,18
od jednostek powiązanych		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	5 689 244,94	1 195 851,70
Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-3 362 800,84	465 075,73
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	520 289,60	6 140 326,75
Koszty działalności operacyjnej	2 792 735,57	6 453 437,18
Amortyzacja	134 703,29	153 900,27
Zużycie materiałów i energii	179 284,76	101 364,25
Usługi obce	880 664,54	1 476 020,29
Podatki i opłaty, w tym:	300 464,51	241 157,74
podatek akcyzowy		
Wynagrodzenia	562 104,43	730 607,67
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	83 811,80	115 251,78
Pozostałe koszty rodzajowe	49 415,40	30 947,83
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	602 286,84	3 604 187,35
Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	53 998,13	1 347 817,00
Pozostałe przychody operacyjne	241 514,71	250 056,29
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje		
Inne przychody operacyjne	241 514,71	250 056,29
Pozostałe koszty operacyjne	161 031,58	252 125,67
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		26 530,49
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	38 907,82	0,00
Inne koszty operacyjne	122 123,76	225 595,18
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	134 481,26	1 345 747,62
Przychody finansowe	81 101,83	62 848,01
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		1 200,00
od jednostek powiązanych		
Odsetki, w tym:	74 375,29	49 168,01
od jednostek powiązanych	53 418,73	37 164,47
Zysk ze zbycia inwestycji	6 726,54	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji		12 480,00
Inne	0,00	0,00
Koszty finansowe	546 051,67	244 232,42
Odsetki, w tym:	495 601,14	242 176,39
dla jednostek powiązanych	186 219,18	81 892,72
Strata ze zbycia inwestycji		
Aktualizacja wartości inwestycji	47 380,00	0,00
Inne	3 070,53	2 056,03
Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	-330 468,58	1 164 363,21
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	0,00	0,00
Zyski nadzwyczajne		
Straty nadzwyczajne		
Zysk (strata) brutto (I+/-J)	-330 468,58	1 164 363,21
Podatek dochodowy	-24 651,00	203 236,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Zysk (strata) netto (K-L-M)	-305 817,58	961 127,21

Prezes Zarządu

Prezes Zarządu
Michał Rataj

.....
Członek Zarządu



Ewa Olszewska

E.Olszewska

FINANSY

GŁÓWNA KSIĘGOWA



QUART DEVELOPMENT S.A.

Rachunek przepływów pieniężnych na dzień 31-12-2015

metoda pośrednia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

A.	PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	31-12-2014	31-12-2015
I.	Zysk (Strata) netto	-305 817,58	961 127,21
II.	Korekty razem	3 102 846,03	3 573 232,97
	1. Amortyzacja	134 703,29	153 900,27
	2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	437 942,42	167 556,59
	4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	40 539,96	26 530,49
	5. Zmiana stanu rezerw	8 043,00	9 636,00
	6. Zmiana stanu zapasów	3 954 606,31	3 124 357,34
	7. Zmiana stanu należności	10 555,53	-237 712,32
	8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 588 146,92	128 357,36
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	0,00	0,00
	10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	59 749,43	239 060,16
	11. Inne korekty	44 853,01	-38 452,92
III.	Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	2 797 028,45	4 534 360,18
B.	PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I.	Wpływy	399 562,14	173 086,78
	1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	25 203,25
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	372 435,84	12 883,53
	a) w jednostkach powiązanych	339 081,55	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	33 354,29	12 883,53
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	1 200,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
	- odsetki	13 955,25	11 683,53
	- inne wpływy z aktywów finansowych	19 399,04	0,00
	4. Inne wpływy inwestycyjne	27 126,30	135 000,00
II.	Wydatki	292 187,95	93 919,41
	1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	81 319,41
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	3. Na aktywa finansowe, w tym:	38 400,00	12 600,00
	- nabycie aktywów finansowych	38 400,00	12 600,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
	4. Inne wydatki inwestycyjne	253 787,95	0,00
III.	Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	107 374,19	79 167,37
C.	PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I.	Wpływy	1 141 300,26	350 000,00
	1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
	2. Kredyty i pożyczki	1 141 300,26	350 000,00
	3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II.	Wydatki	4 215 010,57	4 957 421,31
	1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
	3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
	4. Spłaty kredytów i pożyczek	3 765 003,80	4 504 203,24
	5. Wypłaty dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
	7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	32 618,50	16 326,28
	8. Odsetki	417 388,27	436 891,79
	9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III.	Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-3 073 710,31	-4 607 421,31
D.	PRZEPIYWY PIENIEŻNE NETTO RAZEM (A.III+/-B.III+/-C.III)	-169 307,67	6 106,24
E.	FINANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:	-169 307,67	6 106,24
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	183 616,23	14 308,56
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	14 308,56	20 414,80
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00
	suma kontrolna	0,00	0,00

Prezes Zarządu

Michał Rataj
Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Ewa Górska
Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych



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

	01-01-2015 – 31-12-2015	01-01-2014 – 31-12-2014
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	27 715 015,04	28 020 832,62
- korekty błędów		
Ia. Kapitał własny na początek okresu po korektach (BO)	27 715 015,04	28 020 832,62
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	15 833 587,52	15 472 918,13
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)		
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	360 669,39
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycia straty		
- [...]		
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	15 833 587,52	15 833 587,52
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	360 669,39
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	360 669,39

Handwritten signature



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

-korekty błędów podstawowych		
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	360 669,39
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych		
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	360 669,39
- [...]		
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-642 754,90	-642 754,90
-korekty błędów podstawowych		
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	-642 754,90	-642 754,90
a) zwiększenie (z tytułu)	-305 817,58	0,00
- strata z roku 2014	-305 817,58	
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-948 572,48	-642 754,90
7.7. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8. Wynik netto	961 127,21	-305 817,58
a) zysk netto	961 127,21	0,00
b) strata netto	0,00	-305 817,58
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał własny na koniec okresu	28 676 142,25	27 715 015,04
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	28 676 142,25	27 715 015,04

Prezes Zarządu

Michał Pataj

Członek Zarządu



Ewa Olszewska

E. Olszewska

FINANSE

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Wrocław, 13.05.2016.



Dodatkowe informacje i objaśnienia sprawozdania finansowego
za rok 2015 r.
QUART DEVELOPMENT S.A.



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Informacje o Spółce.

- a) Quart Development S.A. powstała w wyniku przekształcenia Quart Sp. z o.o. postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej z dnia 02-03-2009 r.
Spółka została zawarta na czas nieokreślony.
b) Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ul. Fabrycznej 19,

– działalność jest prowadzona :

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

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

d) Przedmiotem przeważającej działalności Spółki jest między innymi :

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

2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego.

- a) Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.
b) Prezentowane w sprawozdaniu dane dotyczą okresu od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku.
c) Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz że Spółka nie zamierza, ani nie musi zaniechać działalności lub istotnie zmniejszyć jej zakres.
d) Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.
e) W dniu 2-03-2009 nastąpiła zmiana formy prawnej spółka została przekształcona na spółkę akcyjną.

3. Zastosowanie zasady polityki i metody rachunkowości.

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

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

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.¹





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

a) Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe.

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

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

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

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

Spółka stosowała dla podstawowych grup majątku następujące roczne stawki amortyzacyjne :

- dla wartości niematerialnych i prawnych :
 - * portal sprawozdawczy – okres rozliczenia 60 miesięcy
- Dla środków trwałych :
 - * budynki i lokale 2,5 % i 10 %
 - * Urządzenia techniczne i maszyny w tym :
 - komputery 30 %
 - Środki transportu 20 %
 - Inne środki 10 %
 - Leasing w okresie na jaki zostały zawarte umowy

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

b) Inwestycje o charakterze trwałym :

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

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

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.2





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

c) Inwestycje krótkoterminowe.

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

d) Zapasy.

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

e) Należności i zobowiązania.

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

f) Środki pieniężne.

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

g) Kapitały.

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

h) Rezerwy na zobowiązania.

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

i) Rozliczenie międzyokresowe kosztów.

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

j) Rozliczenia międzyokresowe przychodów.

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.³



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Rozliczenie międzyokresowe przychodów – nie wystąpiło w prezentowanym okresie.

k) Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

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

4. Wynik finansowy.

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

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

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

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

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

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

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.⁴





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

a) Tabela wartości niematerialnych i prawnych.

1. Zestawienie wartości niematerialnych i prawnych

Opis	Wartość brutto					Umorzenie					Wartość netto	
	stan na 01-01-2015	zwiększenia	przebieg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2015	stan na 01-01-2015	zwiększenia	przebieg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2015	stan na 01-01-2015	stan na 31-12-2015
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	82562,04	82562,04	0,00	0,00	165124,08	0,00	247685,92
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	82562,04	82562,04	0,00	0,00	165124,08	0,00	247685,92

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.5

[Podpis]



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

2. Zestawienie rzeczowych aktywów trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie
<i>Wartość brutto</i>							
stan na 01-01-2014	2156133,20	2262451,79	65696,96	370935,24	142864,11	98000,00	0,00
Zwiększenia:	0,00	0,00	3495,12	77052,85	0,00	0,00	0,00
- nabycie	0,00	0,00	3495,12	77052,85	0,00	0,00	0,00
- przeniesienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- aktual. wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	52059,12	0,00	49882,30	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	52059,12	0,00	49882,30	0,00	0,00	0,00
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przeniesienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
stan na 31-12-2014	2156133,20	2210392,67	69192,08	398105,79	142864,11	98000,00	0,00
<i>Umorzenie</i>							
stan na 01-01-2014	0,00	158542,98	57127,41	370935,24	136364,21	0,00	0,00
Zwiększenia:	0,00	61801,02	6168,17	0,00	2600,04	0,00	0,00
- aktual. wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- amortyzacja	0,00	61801,02	6168,17	0,00	2600,04	0,00	0,00
- przeniesienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	325,38	0,00	49882,30	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	325,38	0,00	49882,30	0,00	0,00	0,00
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przeniesienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
stan na 31-12-2014	0,00	220018,62	63295,58	321052,94	138964,25	0,00	0,00
<i>Wartość netto</i>							
stan na 01-01-2014	2156133,20	2103908,81	8569,55	0,00	6499,90	98000,00	0,00
stan na 31-12-2014	2156133,20	1990374,05	5896,50	77052,85	3899,86	98000,00	0,00

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.6



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

b) Tabela środków trwałych.

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

W jednostkach powiązanych :

- W okresie sprawozdawczym Spółka nie udzieliła pożyczek długoterminowych .

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

- Spółka w okresie sprawozdawczym nabyła udziały i akcje :
 - Spółka nabyła akcje SPOMASZ S.A o wartości 12 600 zł
 - SPOMASZ S.A. na dzień 31 grudnia spółka posiada akcje o łącznej wartości : 3 906 900 zł
 - oraz
 - objęła udziały w Quartus Sp. z o.o. o wartości 2 480 000 zł
 - na dzień 31 grudnia 2015 posiada udziały o wartości 2 500 000 zł w QUATRUS SP. Z O.O
- **Spółka na dzień 31-12-2015 posiada akcje w pozostałych jednostkach o wartości 49 800 zł.**
- Na dzień 31-12-2015 dokonano odpisu aktualizującego wartość akcji w pozostałych jednostkach o kwotę 12 480 zł.

IV. Zapasy.

Na wartość zapasów wykazanych w sprawozdaniu finansowym składają się :

- Towary – zakup gruntów 16 223 354,99 zł
- Produkcja w toku – nakłady poniesione na rozpoczętych zadaniach – 1 803 911,63 zł
- Produkty gotowe (mieszkania) – 1 110 538,13 zł
- Materiały (kruszywa) - 65 388,72 zł

V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynoszą 13 311 zł

Na długoterminowe rozliczenia międzyokresowe składają się :

- Koszty – opłata patentowa 10 lat – 1 740 zł
- Koszty sprzedaży Legnica 8 180 zł
- Koszty sprzedaży Legnica działka 4/3 15 340,90 zł
- Koszty finansowania zapasów towarów 103 490,02 zł
- Koszty finansowania -dot. inwestycji Bielany – 275 217,84 zł

VI. Należności krótkoterminowe.

Należności od jednostek powiązanych według terminu płatności:

Należności z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy 841 134,51 zł

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.7





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek :

	31 grudzień 2015 zł
<u>Należności z tytułu dostaw i usług razem (netto)</u>	<u>120 496,81</u>
do 12 miesięcy	159 404,63
Odpisy aktualizujące wartość należności	38 907,82
<u>Należności z tytułu podatków dotacji, ubezpieczeniowych i zdrowotnych</u>	<u>94 196,90</u>
Nadpłata podatku dochodowego od osób prawnych	76 721,00
VAT należny z niepotwierdzonych faktur korygujących	0,00
VAT naliczony do odliczenia w następnych okresach	9 002,88
Pozostałe podatki	8 473,02
<u>Pozostałe należności :</u>	<u>0,00</u>
Nierozliczone zaliczki pobrane przez pracownika na wydatki służbowe	0,00
Inne :	0,00

Łączne należności : **214 693,71**

VII. Krótkoterminowe aktywa finansowe.

W jednostkach powiązanych – w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

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

	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł
Stan na początek okresu	0,00	0,00	771 786,78	14 308,56	786 095,34
Zwiększenia	0,00	0,00	43029,62	774 485,18	817 514,80
Zmniejszenia	0,00	0,00	142 668,22	768 378,94	911 047,16
Stan na koniec okresu	0,00	0,00	672 148,18	20 414,80	692 562,98
Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	672 148,18	20 414,80	692 562,98

VIII. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

31 grudnia 2015
zł

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.8



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, pozostała wartość, w tym :

Polisy ubezpieczeniowe	9 894,22
Prenumeraty opłaty roczne	1 845,36
Pozostałe koszty	12 493,44
Koszty postępowania sądowego	15 000,00
	<u>39 233,02</u>

IX. Kapitał podstawowy.31 grudzień 2015
zł

Stan na początek roku obrotowego	12 830 000,00
Zwiększenia z tyt. emisji akcji	0,00
Zmniejszenia	
Stan na koniec roku obrotowego	<u>12 830 000,00</u>

Kapitał podstawowy Spółki na dzień bilansowy składał się z 10 230 000,00 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 1 zł każda uprzywilejowanych co do głosu w ten sposób, że na jedną akcję przypada dwa głosy, 770 000 akcji serii B nieuprzywilejowanych oraz 330 000 akcji serii C uprzywilejowanych oraz 1500 000 akcje imienne serii D.

X. Wynik finansowy.

Strata netto za okres obrotowy 01 styczeń 2015 do 31 grudnia 2015 wynosi 948 572,48 zł. Pokrycie straty proponuje się zyskami wypracowanymi w kolejnych okresach prowadzenia działalności.

XI. Zobowiązania długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty.A) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych według terminu wymagalności :31 grudzień 2015
zł

Z tytułu dostaw i usług	
Z tytułu pożyczek otrzymanych - okres spłaty od 1 do 3 lat	<u>0,00 zł</u>
Łącznie zobowiązania wobec jednostek powiązanych :	<u>0,00zł</u>

B) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek :31 grudzień 2015
zł

Z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek	1 510 400,00
Inne zobowiązania finansowe (leasing)	<u>0,00</u>

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.9



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Łącznie zobowiązania wobec pozostałych jednostek : 1 510 400,00

XII. Zobowiązania krótkoterminowe :

A) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych według terminu wymagalności :
31 grudzień 2015
zł

Z tytułu dostaw i usług	7 049,87
Inne (pożyczki otrzymane)	0,00
Łącznie zobowiązania wobec jednostek powiązanych :	7 049,87

B) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek :

Z tytułu dostaw i usług

31 grudzień 2015
zł

od 1 miesiąca do 3 miesięcy	236 280,33
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	0,00
powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	0,00
powyżej 12 miesięcy	33 541,63

Łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług 269 821,96

Kredyty bankowe i pożyczki	1 412 047,19
Inne zobowiązania finansowe	0,00
Zaliczki otrzymane na poczet dostaw	89 430,88
Zobowiązania inne (umowy zlecenie)	0,00

Zobowiązania z tytułu podatków , cel i ubezpieczeń społecznych :

31 grudzień 2015
zł

Podatek dochodowy od osób prawnych	0,00
Podatek VAT	28 553,00
Podatek od płac PIT 4	17 988,00
Składki ZUS 51,52,53	32 767,58

Łączne zobow. Z tyt. podatków, cel i ubezp. Społecznych :	79 308,58
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń.	45 883,69

Łącznie zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek 1 903 542,17 zł.

XIII. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki.

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.10



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

NIERUCHOMOŚĆ – LEGNICA

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

NIERUCHOMOŚĆ – BIELANY WROCŁAWSKIE (Etap III)

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

Nieruchomość – Bielany Wrocławskie (Etap II)

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

XIV. Rozliczenia międzyokresowe.

Stan na 31 grudzień 2015 - 0,00 zł.

XV. Zobowiązania warunkowe.

Nie wystąpiły.

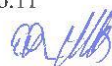
2.

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

31 grudzień 2015
zł

Sprzedaż krajowa :	
Sprzedaż wyrobów	1 007 275,42
Usługi najmu	188 576,28
Sprzedaż towarów	6 140 326,75
Sprzedaż materiałów	0,00
Sprzedaż wewnątrzwspólnotowa	0,00
Pozostała sprzedaż	0,00
Sprzedaż łączna	7 336 178,45

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.11





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

STRATA BRUTTO	1164363,21
(+)Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu:	
POZOSTAŁE KOSZTY RODZAJOWE	1951,99
ODSETKI NKUP	936,64
ki ZUS za 12/2015	12195,93
umowy zlecenie wypłacone w styczniu 2016	2268,02
POZOSTAŁE KOSZTY ODERZĄCZKIE NKUP	
nie zapłacone w terminie FV	5631,60
UTWORZONE REZERWY NA NALEŻNOŚCI	3907,26
AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKCJI	0,00
Razem:	242557,57
Amortyzacja stanowiąca KUP	5819,76
Koszt faktur zapłaconych po terminie	22526,41
umowy zlecenie wypłacone w styczniu 2015	2421,96
Razem pomniejszenie KUP	211789,44
(-)Przychody nie będące przychodami podatkowymi:	
Odsetki NKUP – od pożyczek udzielonych	256451,67
AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKCJI	12480,00
Razem:	268931,67
ZYSK	1107220,98
Odliczenia od dochodu:	
Ulga inwestycyjna	
Darowizny	
Strata z lat ubiegłych	303267,29
Inne	
Razem:	303267,29
Podstawa opodatkowania (po zaokrągleniu)	803953,69
Podatek dochodowy bieżący	152751,00
Podatek dochodowy wykazywany w rachunku zysków i strat	203236,00
Zysk netto	651203,00

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.12



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

III) Działalność zaniechana.

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

IV) Zyski nadzwyczajne - Nie wystąpiły.

V) Straty nadzwyczajne - Nie wystąpiły.

VI) Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

1.	Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4534360,18
2.	Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	79167,37
3.	Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej	-4607421,31

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

Nie wystąpiły.

VIII) Zatrudnienie.

Na dzień 31 grudnia 2015 zatrudnienie w przeliczeniu na pełny etat wynosiło 8 osób.

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

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

XI) Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta : Należne wynagrodzenie dla biegłego rewidenta za badanie sprawozdania za rok 2015 wynosi 8000 zł netto.

XII) Zdarzenie po dacie bilansu : Nie wystąpiły.

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

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.13





Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

XIV) Informacje dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej :

a) Transakcje z jednostkami powiązanymi :

zobowiązania z tytułu dostaw i usług (najem pomieszczeń biurowych) w roku 2015 83 122,44 zł
należności z tytułu dostaw i usług (indeksacja i najem pom. biurowego) w roku 2015 256 376,31 zł

- Spółka w okresie sprawozdawczym nabyła udziały w spółce Quartus Sp. z o.o. na kwotę 2 480 000 zł i akcje :
SPOMASZ S.A. o wartości 12 600 zł

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

SPOMASZ S.A. , UL.KRAKOWSKA 98 50-427 WROCLAW, PROCENT POSIADANYCH UDZIAŁÓW : ok 90,12%

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

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

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

XVII) Nie stwierdzono innych istotnych informacji .

Prezes zarządu :

Prezes Zarządu

Michał Rataj

Członek zarządu :

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie
ksiąg rachunkowych

Ewa
Ewa
Ewa

Wrocław, 13-05-2016

Miejscowość i data sporządzenia

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.14



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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI ZA
ROK 2015.

(za okres od 01.01.2015r. do 31.12.2015r.)

2015-05-12





SPIS TREŚCI:

Informacje ogólne o spółce.

Działalność gospodarcza spółki

Kapitały spółki

Sytuacja majątkowa spółki

Władze spółki, struktura organizacyjna

Zatrudnienie i sytuacja kadrowa spółki

Przewidywane kierunki rozwoju spółki

Opis podstawowych ryzyk



I. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

Nazwa i siedziba Spółki:

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

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

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

Numer KRS: **0000324518**

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

REGON: **020323147**

Przedmiot działalności:

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



- 26) 55.30.Z Pola kempingowe (włączając pola dla pojazdów kempingowych) i pola namiotowe,
- 27) 55.90.Z Pozostałe zakwaterowanie,
- 28) 64.20.Z Działalność holdingów finansowych,
- 29) 64.91.Z Leasing finansowy,
- 30) 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów,
- 31) 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- 32) 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- 33) 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 34) 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 35) 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 36) 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 37) 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- 38) 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- 39) 71.11.Z Działalność w zakresie architektury,
- 40) 71.12.Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,
- 41) 77.21.Z Wypożyczanie i dzierżawa sprzętu rekreacyjnego i sportowego.

II. Działalność spółki w roku 2015.

W roku 2015 Spółka prowadziła sprzedaż zakończonej inwestycji Bielany II. Jest to budynek wielorodzinny z 46 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2.440 m² oraz 31 komórek lokatorskich i 50 miejsc parkingowych w garażu podziemnym oraz infrastrukturą techniczną. Generalnym wykonawcą była firma STRABAG. Do końca roku Spółka sprzedała większość lokali z tej inwestycji.

Quart Development S.A. kontynuował przygotowanie inwestycji Bielany III i w związku z tym dokonano zmiany zapisów planu zagospodarowania przestrzennego w wyniku czego podpisano stosowne porozumienie dotyczące zmiany planu.

W 2015 roku zakończono budowę infrastruktury uzbrojenia sieci w Legnicy. Dzięki temu uzyskano uzbrojenie całości terenu co przyczyniło się do doskonałej sprzedaży działek budowlanych w Legnicy. Quart Development S.A. dokonał także zbycia aktywów wielorodzinnych na terenach w Legnicy, decydując się na funkcjonowanie na tym rynku tylko w zakresie budownictwa jednorodzinnego. Spółka rozpoczęła przygotowanie kolejnych działek Budowlanych do sprzedaży. Opracowano koncepcje podziału.

Strategia rozwojowa Wrocławskiej Fabryki Maszyn i Urządzeń Przemysłu Spożywczego „SPOMASZ” S.A. w roku 2015 uległa zmianie. Skupiliśmy się na pozyskaniu inwestora na teren przy ul. Krakowskiej oraz na stopniowym wygaszaniu produkcji SPOMASZ S.A. Spomasz produkcja sp. z o.o.



III. Kapitały Spółki

Na dzień 31.12.2015 r. kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 12.830.000 akcji, w tym: 10.230.000 akcji imiennych uprzywilejowanych w głosach 2 do 1, 770.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, 330.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C i 1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D. Wartość nominalna akcji wynosi 1,00 zł każda.

Sytuacja majątkowa spółki

Majątek Spółki:

Aktywa trwałe	11 453 022,14
Aktywa obrotowe	20987817,
Aktywa razem	32440839,83

Wyniki Finansowe Spółki:

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	7 801 254,18
Koszty działalności operacyjnej	6 453 437,18
Pozostałe koszty operacyjne	252125,67
Przychody Finansowe	62 848,01
Koszty finansowe	244 232,42
Zysk / Strata z działalności operacyjnej	1 164 363,21
Zysk / Strata brutto	1 164 363,21
Podatek dochodowy	203 236,00
Zysk / Strata netto	961 127,21

V. Władze spółki

Na dzień 31.12.2015 r. Zarządu Quart Development S.A. jest jednoosobowy:

Michał Rataj – Prezes Zarządu.

Na dzień 31.12.2015 r. w skład Rady Nadzorczej Quart Development S.A. wchodził:



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

VI. Zatrudnienie i sytuacja kadrowa spółki

Spółka QUART Development S.A. zatrudniała na dzień 31.12.2015 roku 8 osób w ramach umowy o pracę.

VII Przewidywane kierunki rozwoju spółki

Spółka w przyszłości zamierza kontynuować działalność developerską.

W 2016 roku zamierzamy rozpocząć inwestycję mieszkaniową Bielany III poprzez uzyskanie A następnie na wprowadzenia inwestycji BIELANY III do sprzedaży.

Dodatkowo Spółka zamierza skupić się na terenach w Legnicy a szczególnie inwestycji na terenach inwestycyjnych – zabudowy jednorodzinnej - poprzez dalszy podział działek i wprowadzenie ich do sprzedaży.

Zarząd widzi konieczność pozyskania inwestora dla nieruchomości przy ulicy Krakowskiej i sprzedać teren w całości lub w częściach.

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

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

VIII Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń

Ryzyko związane z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej w Polsce

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



na zakup nieruchomości przez instytucje kredytowe, a tym samym niekorzystnie wpłynąć na sytuację operacyjną i wyniki finansowe Spółki.

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

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

Ryzyko związane ze stosowaniem niedozwolonych klauzul umownych

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

Ryzyko związane z warunkami gruntowymi

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

Ryzyko związane z konkurencją

Spółka działa na terenie województwa dolnośląskiego, głównie na terenie Wrocławia i Legnicy. Na tym obszarze działa kilku dużych oraz 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 przykładając dużą wagę do wyboru lokalizacji pod przewidywaną inwestycję.

Ryzyko związane utratą płynności finansowej Spółki



Spółka inwestuje znaczne środki finansowe w grunty, na których po uzyskaniu pozwoleń, przygotowaniu projektu rozpoczyna budowę mieszkań. Zbyt duże zainwestowanie środków finansowych Spółki w nabycie gruntów może przyczynić się do utraty płynności finansowej Spółki. Istnieje ryzyko, że wówczas banki nie udzielią kredytu na bieżące potrzeby Spółki, a akcjonariusze nie dokapitalizują Spółki środkami finansowymi i pomimo że Spółka posiada znaczny majątek będzie zmuszona sprzedawać kupione wcześniej nieruchomości po niższych, wymuszonych cenach lub ogłosić upadłość. Spółka stara się prowadzić zrównoważoną i odpowiedzialną politykę w kwestii nabywania gruntów pod inwestycje.

Ryzyko utraty kadry menadżerskiej

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

Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu Spółki

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

Ryzyko związane z uzależnieniem Spółki od wykonawców robót budowlanych

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością solidarną zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom

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



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

Ryzyko opóźnień w realizacji projektów

Osiągnięcie prognozowanych wyników finansowych wymaga realizacji zakładanego harmonogramu prac nad inwestycjami, który zakłada realizację projektów w przeciagu 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 Spółki w zakresie realizowanych projektów jest duża zależność od warunków pogodowych. Niesprzyjająca aura



może doprowadzić do przekroczenia harmonogramów realizowanych projektów, a co za tym idzie do nieplanowanego wzrostu kosztów i obniżenia wyniku finansowego.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

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

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

Ryzyko związane ze sposobem ujawniania marży na projektach deweloperskich

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



Michał Rataj

Prezes Zarządu

QUART DEVELOPMENT S.A.



V. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO

**AGENCJA BIEGŁYCH REWIDENTÓW
„TAX-2” Spółka z o.o.
we Wrocławiu**

OPINIA I RAPORT

**Z BADANIA
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2015 ROK**

QUART Development S.A.

we Wrocławiu

Wrocław 2016 r.



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

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

OŚWIADCZENIE

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

Dotyczące badania sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2015 r.

**Quart Development S.A. we Wrocławiu
z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19**

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 prostek j 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, 13 maja 2016 r.


CZŁONEK ZARZĄDU
Irena Płocka-Janiszewska


PREZES ZARZĄDU
Romualda 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 na dzień 31 grudnia 2015 roku

Quart Development S.A. we Wrocławiu
z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19

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 byłem :
 - 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 występuje naruszenie etyki o którym mowa w rozdziałach 290 i 291 Kodeksu Etyki Zawodowej Księgowych IFAC.
8. Nie występują inne powody uniemożliwiające sporządzenie bezstronnej i niezależnej opinii.

Powyższe oświadczenie potwierdzam w całej rozciągłości własnoręcznym podpisem

Wrocław, dnia 13 maja 2016 r.





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

OŚWIADCZENIE
Biegłego Rewidenta

Irena Płocka – Janiszewska nr ew. 3312

Dotyczące badania na dzień 31 grudnia 2015 roku
Quart Development S.A. we Wrocławiu
z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19

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 występuje naruszenie etyki o którym mowa w rozdziałach 290 i 291 Kodeksu Etyki Zawodowej Księgowych IFAC.
8. Nie występują inne powody uniemożliwiające sporządzenie bezstronnej i niezależnej opinii.

Powyższe oświadczenie potwierdzam w całej rozciągłości własnoręcznym podpisem

Wrocław, dnia 13 maja 2016 r.





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

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy,
Rady Nadzorczej i Zarządu

Quart Development S.A.
we Wrocławiu

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

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
2. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą:
32 440 839,83 zł;
3. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujący zysk netto w wysokości:
961 127,21 zł;
4. zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę
961 127,21 zł;
5. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę
6 106,24 zł;
6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

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

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



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

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

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

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

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

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji finansowej i majątkowej Spółki **Quart Development S.A.** na dzień 31 grudnia 2015 r., jak też jej wyniku finansowego za okres od 01 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 roku;
 - b) sporządzone zostało, zgodnie z wymagającymi stosowania zasadami rachunkowości wynikającymi z ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;
 - c) jest ono zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy Spółki.
- Sprawozdanie z działalności Spółki **Quart Development S.A.** jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Romualda Nowak nr ewid. 2786

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

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

Członek Zarządu

Irena Płocka-Janiszewska
Nr ew. 3312

Prezes

Romualda Nowak
Nr ew. 2786

Wrocław, dnia 13 maja 2016 r.



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

RAPORT

**z badania sprawozdania finansowego
na dzień 31.12.2015 roku**

Quart Development S.A.

we Wrocławiu

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy zawartej w dniu 14 kwietnia 2016 roku pomiędzy badaną jednostką a Agencją Biegłych Rewidentów „TAX-2” sp. z o. o. we Wrocławiu, ul. Bujwida 31, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych za numerem 457.

Badanie zostało przeprowadzone przez biegłych rewidentów:

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

Kluczowym biegłym rewidentem w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 07 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1011) jest Romualda Nowak.

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

Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za rok 2015 został dokonany przez Radę Nadzorczą Spółki, zgodnie z uchwałą nr 1/04/2016 z dnia 14.04.2016 r.



A. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Dane porządkowe i informacje wstępne

1. Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki Quart Development S.A. we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19 w dniach od 14 do 28 kwietnia 2016 r. (z przerwami).
2. Badana jednostka jest Spółką Akcyjną która powstała na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Quart Sp. z o. o. z dnia 20.08.2008 roku. Akt notarialny sporządzony został przed notariusz Elżbietą Radojewską, Rep. A Nr 9522/2008.
3. Rejestracja spółki akcyjnej w KRS została dokonana zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej w dniu 02.03.2009 r. Numer KRS jest następujący:

0000324518

Aktualny wypis z KRS został sporządzony na dzień 12.04.2016 r.

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

Podstawowym zakresem działalności w 2015 roku była działalność deweloperska.

5. Na dzień 31.12.2015 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 31.12.2015 r. wynosił 28 676 142,25 zł.
6. Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2015 roku:
 - Prezes Zarządu – Michał Rataj,Na dzień podpisania opinii skład Zarządu nie uległ zmianie.
7. Skład Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2015 roku przedstawiał się następująco:
 - Przemysław Jakub Kruszyński





Report z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. 3

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

Na dzień podpisania opinii skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

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

894 – 287 – 12 – 07

9. Numer statystyczny w systemie REGON jest następujący:

020323147

10. Zatrudnienie na dzień 31.12.2015 roku wynosiło 8 osób, w roku 2014 – 9 osób.

11. Sprawozdanie finansowe spółki na dzień 31.12.2014 r. podlegało weryfikacji przez Agencję Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o. o. we Wrocławiu, która w dniu 15 maja 2015 r. wydała opinię bez zastrzeżeń o prawidłowości sprawozdania finansowego za 2014 rok.

Bilans na dzień 31.12.2014 r. wykazywał po stronie aktywów i pasywów sumy
bilansowe w kwocie 35 759 314,41 zł
Rachunek zysków i strat zamykał się stratą netto w kwocie 305 817,58 zł.

12. Uchwałą nr 7 z dnia 17 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Quart Development Spółka Akcyjna zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2014.

Uchwałą nr 8 z dnia 17.06.2015 r. strata rok 2014 zostanie pokryta z przyszłych zysków.

13. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe zostało:

- złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 18.06.2015 r.;
- złożone w Urzędzie Skarbowym Wrocław Fabryczna w dniu 23.06.2015 r.

13. Badaniem niniejszym objęto:

- księgi rachunkowe za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2015 roku wykazujący po stronie aktywów i pasywów obroty w kwocie 32 440 839,83 zł;
- rachunek zysków i strat za okres 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. zamykający się zyskiem netto w kwocie 961 127,21 zł;
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 6 106,24 zł;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazujące zwiększenie kapitału o kwotę 961 127,21 zł;

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



- wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 330, z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.
14. Nie stanowiło przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu, takich jak przestępstwa i nadużycia, a także nieprawidłowości występujących poza systemem rachunkowości. Nie wystąpiło ograniczenie zakresu badania.
 15. Zarząd Spółki złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31.12.2015 r. oraz nie zaistnieniu do dnia złożenia oświadczenia zdarzeń wpływających w sposób istotny na wielkość danych wykazywanych w sprawozdaniu finansowym za rok badany. W trakcie badania sprawozdania finansowego Spółka udostępniła nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i sporządzenia raportu.
 16. Badanie przeprowadzone zostało w części metodą wrywkową, stąd, a także z uwagi na ograniczenia właściwe każdemu systemowi kontroli, nie jest możliwe uniknięcie ryzyka, iż pewne nieprawidłowości mogły zostać nie wykryte.
 17. Niniejszy raport został opracowany przez biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez krajowy standard rewizji finansowej, z uwzględnieniem:
 - stosownych prób badawczych, w tym pozycji dominujących kwotowo,
 - poziomu istotności ustalonego dla sprawozdania finansowego,
 - zawodowego osądu zgodności zdarzeń gospodarczych,
 - w zakresie rozliczeń podatkowych raport obejmuje badanie stanu rozrachunków z tych tytułów i ich zgodność z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę.

B. ANALIZA SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI

1. Ocena sytuacji gospodarczej w 2015 roku

Wyniki działalności gospodarczej Spółki w badanym okresie przedstawiają poniższe zestawienia:

- tabela nr 1 – analiza pionowa bilansu za lata 2013-2015;
- tabela nr 2 – analiza rachunku zysków i strat za lata 2013 - 2015 r.;
- tabela nr 3 – sytuacja finansowa na dzień 31.12.2015 r.;
- tabela nr 4 – analiza wskaźnikowa za lata 2013 – 2015.

W roku 2015 Spółka kontynuowała działalność deweloperską na zakupionych gruntach własnych.





Tabela nr 1

Analiza bilansu

(w tys. zł)

AKTYWA	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	Struktura (%)		Dynamika 2015/2014 (%)
				2014	2015	
AKTYWA TRWAŁE	8 322,91	9 124,81	11 453,02	25,52	35,30	125,52
Wartości niematerialne i prawne	412,81	330,25	247,69	0,92	0,76	75,00
Rzeczowe aktywa trwałe	2 655,24	4 373,11	4 331,36	12,23	13,35	99,05
Środki trwałe	2 557,24	4 275,11	4 233,36	11,96	13,05	99,02
grunty	2 156,13	2 156,13	2 156,13	6,03	6,65	100,00
budynki, lokale i budowle	352,43	2 103,91	1 990,37	5,88	6,14	94,60
urządzenia techniczne i maszyny	11,75	8,57	5,90	0,02	0,02	68,81
środki transportu	27,84	0,00	77,05	0,00	0,24	0
inne środki trwałe	9,10	6,50	3,90	0,02	0,01	60,00
Środki trwałe w budowie	98,00	98,00	98,00	0,27	0,30	100,00
Inwestycje długoterminowe	4 751,89	3 951,62	6 456,70	11,05	19,90	163,39
W jednostkach powiązanych	4 667,19	3 914,30	6 406,90	10,95	19,75	163,68
udziały lub akcje	3 875,90	3 914,30	6 406,90	10,95	19,75	163,68
udzielone pożyczki	791,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0
W pozostałych jednostkach	84,70	37,32	49,80	0,10	0,15	133,44
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	502,97	469,83	417,28	1,31	1,29	88,81
aktywo na odroczonego podatek dochodowy	21,47	54,16	13,31	0,15	0,04	24,58
inne rozliczenia międzyokresowe	481,50	415,67	403,97	1,16	1,25	97,18
AKTYWA OBROTOWE	31 845,86	26 634,50	20 987,82	74,48	64,70	78,80
Zapasy	28 049,17	22 324,55	19 200,19	62,43	59,19	86,00
Materiały	65,39	65,39	65,39	0,18	0,20	100,00
Półprodukty i produkty w toku	3 319,95	3 615,90	1 803,91	10,11	5,56	49,89
Produkty gotowe	6 469,69	880,06	1 107,54	2,46	3,41	125,85
Towary	18 191,43	17 760,74	16 223,35	49,67	50,01	91,34
Zaliczki na dostawy	2,71	2,46	0,00	0,01	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	3 308,67	3 298,12	1 055,83	9,22	3,25	32,01
Należności od jednostek powiązanych	3 046,08	3 068,76	841,13	8,58	2,59	27,41
Należności od pozostałych jednostek	262,59	229,36	214,69	0,64	0,66	93,61
z tytułu dostaw i usług	197,32	141,45	120,50	0,40	0,37	85,19
z tytułu podatków, dotacji, cel	65,27	7,91	94,20	0,02	0,29	x
inne	0,00	80,00	0,00	0,22	0,00	x
Inwestycje krótkoterminowe	235,67	786,10	692,56	2,20	2,13	88,10
W jednostkach powiązanych	39,50	665,13	582,50	1,86	1,80	87,58
W pozostałych jednostkach	12,56	106,66	89,65	0,30	0,28	84,05
środki pieniężne i aktywa pieniężne	183,62	14,31	20,41	0,04	0,06	142,68
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	252,35	225,74	39,23	0,63	0,12	17,38
AKTYWA RAZEM	40 168,78	35 759,31	32 440,84	100,00	100,00	90,72

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



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. 6

Pasywa	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	Struktura %		Dynamika 2015/2014 (%)
				2014	2015	
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	28 020,83	27 715,02	28 676,14	77,50	88,40	103,47
Kapitał (fundusz) podstawowy	12 830,00	12 830,00	12 830,00	35,88	39,55	100,00
Kapitał (fundusz) zapasowy	15 472,92	15 833,59	15 833,59	44,28	48,81	100,00
Wynik z lat ubiegłych	-642,75	-642,75	-948,57	-1,80	-2,92	147,58
Zysk (strata) netto	360,67	-305,82	961,13	-0,86	2,96	-
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	12 147,94	8 044,30	3 764,70	22,50	11,60	46,80
Rezerwy na zobowiązania	333,08	341,12	350,76	0,95	1,08	102,82
Rezerwa na odroczone podatki dochodowy	11,49	19,53	29,17	0,05	0,09	149,34
Pozostałe rezerwy	321,59	321,59	321,59	0,90	0,99	100,00
Zobowiązania długoterminowe	7 581,56	2 724,83	1 510,40	7,62	4,66	55,43
Wobec jednostek powiązanych	1 991,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Wobec pozostałych jednostek	5 590,41	2 724,83	1 510,40	7,62	4,66	55,43
kredyty i pożyczki	5 557,56	2 691,98	1 510,40	7,53	4,66	56,11
inne zobowiązania finansowe	32,85	32,85	0,00	0,09	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	4 233,31	4 978,35	1 903,54	13,92	5,87	38,24
Wobec jednostek powiązanych	42,39	2 067,63	7,05	5,78	0,02	0,34
z tytułu dostaw	42,39	34,63	7,05	0,10	0,02	20,36
inne		2 033,00	0,00	5,69	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	4 190,91	2 910,72	1 896,49	8,14	5,85	65,16
kredyty i pożyczki	2 242,81	2 570,50	1 412,05	7,19	4,35	54,93
inne zobowiązania finansowe	39,22	11,72	0,00	0,03	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług	161,07	90,96	269,82	0,25	0,83	296,62
zaliczki otrzymane na dostawy	1 671,69	166,68	89,43	0,47	0,28	53,65
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	47,73	38,36	79,31	0,11	0,24	206,76
z tytułu wynagrodzeń	28,40	30,38	45,88	0,08	0,14	151,01
inne	0,00	2,12	0,00	0,01	0,00	0,00
PASYWA RAZEM	40 168,78	35 759,31	32 440,84	100,00	100,00	90,72

Majątek Spółki w roku 2015 zmniejszył się o 9,28 %, (w porównaniu do roku 2013- spadł o 19,24%), co stanowi 3 318,5 tys. zł. Aktywa trwałe wzrosły o 25,52%, natomiast wartość aktywów obrotowych spadła o 21,20% (5 646,7 tys. zł).

Zmieniła się również struktura majątku - majątek trwały stanowi 35,30% aktywów (na 31.12.2014r. - 25,52%), majątek obrotowy - 64,70% (na 31.12.2014 r. -74,48%).

Na przyrost wartości aktywów trwałych wpłynęło zwiększenie aktywów finansowych - posiadanych akcji i udziałów o 63,39%, tj. 2 492,6 tys. zł.

Zapasy stanowiące na dzień bilansowy 59,19% aktywów (na 31.12.2014 r. - 62,43%) zmniejszyły się w badanym okresie o 14,0%, tj. o 3 124,36 tys. zł, na co wpłynęło zmniejszenie zapasów towarów - gruntów, głównie w wyniku sprzedaży działek.

O stanie należności krótkoterminowych decyduje kwota należności od spółki powiązanej, która stanowi 79,66% kwoty należności krótkoterminowych. Spadek należności krótkoterminowych wyniósł 67,99% (2 242,3 tys. zł), o czym zdecydowało głównie zmniejszenie należności od jednostki powiązanej.

Inwestycje krótkoterminowe spadły o 93,5 tys. zł w wyniku spłaty pożyczek udzielonych.

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





Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. 7

Aktywa na dzień 31.12.2015 roku sfinansowane były:

- kredytami bankowymi i pożyczkami – 9,01%; (na 31.12.2014 r. – 14,7%);
- kapitałami własnymi – 88,40%, (na 31.12.2014 r. – 77,50%);
- pozostałymi pasywami – 2,59%, (na 31.12.2014 r.- 7,78%).

Kapitał własny wzrósł w stosunku do stanu na 31.12.2014 roku o kwotę 961,1 tys. zł, co odpowiada kwocie zysku za rok 2015.

Zobowiązania ogółem spadły o 55,68% (4 289,23 tys. zł), z czego długoterminowe – o 44,57% (1 214,4 tys. zł), i krótkoterminowe – 61,76% (3 074,81 tys. zł)

Na spadek zobowiązań wpłynęła głównie spłata zadłużenia w kredytach bankowych oraz kwota zaliczek otrzymanych na poczet dostaw.

Tabela nr 2

Analiza rachunku zysków i strat

(w tys. zł)

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	Dynamika	
				2015 /2013	2015/ 2014
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	8 010,32	2 846,73	7 801,25	97,39	274,04
Przychody netto ze sprzedaży produktów	6 045,48	5 689,24	1 195,85	19,78	21,02
Zmiana stanu produktów	985,09	-3 362,80	465,08	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	979,75	520,29	6 140,33	626,72	1180,17
Koszty działalności operacyjnej	7 194,28	2 792,74	6 453,44	89,70	231,08
Amortyzacja	73,24	134,70	153,90	210,14	114,25
Zużycie materiałów i energii	384,20	179,28	101,36	26,38	56,54
Usługi obce	4 730,54	880,66	1 476,02	31,20	167,60
Podatki i opłaty, w tym	281,71	300,46	241,16	85,60	80,26
Wynagrodzenia	771,92	562,10	730,61	94,65	129,98
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	119,14	83,81	115,25	96,74	137,51
Pozostałe koszty rodzajowe	45,66	49,42	30,95	67,79	62,63
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	787,87	602,29	3 604,19	457,46	598,42
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	816,04	54,00	1 347,82	165,17	2 496,04
Pozostałe przychody operacyjne	890,45	241,51	250,06	28,08	103,54
Pozostałe koszty operacyjne	636,74	161,03	252,13	39,60	156,57
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 069,75	134,48	1 345,75	125,80	1000,70
Przychody finansowe	100,32	81,10	62,85	62,64	77,49
Koszty finansowe	819,38	546,05	244,23	29,81	44,73
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	350,69	-330,47	1 164,36	332,02	-
Podatek dochodowy	-9,98	-24,65	203,24	-	-
Zysk (strata) netto	360,67	-305,82	961,13	266,48	-

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

h



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. 8

W tabeli przedstawiono wyniki działalności za lata 2013 – 2015. Kwota przychodów ogółem wzrosła o 4 954,5 tys. zł, z czego:

- przychody ze sprzedaży produktów wyniosły 1 195,9 tys. zł, i zmniejszyły się o 4 493,4 tys. zł, co wynika ze spadku sprzedaży mieszkań;
- przychody ze sprzedaży towarów handlowych – gruntów wzrosły w stosunku do roku 2014 o 5 620,0 tys. zł.

Koszty działalności obejmowały koszt własny sprzedanych produktów oraz koszty ogólne działalności. Wynik na sprzedaży – zamyka się zyskiem w kwocie 1 347,8 tys. zł, podczas gdy w roku 2014 osiągnięto zysk w wysokości 54,0 tys. zł. Strata na pozostałej działalności operacyjnej wynika głównie ze straty na zbyciu aktywów trwałych.

Strata na działalności finansowej dotyczy głównie odsetek od kredytów i pożyczek. Na wynik finansowy netto złożyły się następujące elementy:

Treść	2013	2014	2015
wynik brutto ze sprzedaży	816 038,09	53 998,13	1 347 817,00
wynik na pozostałej działalności operacyjnej	253 708,67	80 483,13	- 2,069,38
wynik na działalności finansowej	- 719 056,37	- 464 949,84	- 181 384,41
wynik brutto	350 690,39	- 330 468,58	1 164 363,21
podatek dochodowy	- 9 979,00	- 24 651,00	203 236,00
wynik netto	360 669,39	- 305 817,58	961 127,21

Tabela nr 3

Sytuacja finansowa na dzień 31.12.2015 r.

(w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1	Kapitały własne	28 020 832,62	27 715 015,04	28 676 142,25
2	Zobowiązania długoterminowe	7 581 560,91	2 724 825,48	1 510 400,00
3	Rezerwy długoterminowe	11 487,00	19 530,00	29 166,00
4	Razem kapitał stały (1+2+3)	35 613 880,53	30 459 370,52	30 215 708,25
5	Majątek trwały	8 322 913,63	9 124 813,57	11 453 022,14
6	Nadwyżka kapitałów finansująca majątek obrotowy (4-5)	27 290 966,90	21 334 556,95	18 762 686,11
7	Majątek obrotowy	31 845 862,91	26 634 500,84	20 987 817,69
8	Część majątku obrotowego sfinansowana zobowiązaniami bieżącymi (7-6)	4 554 896,01	5 299 943,89	2 225 131,58
9	Stopień pokrycia majątku obrotowego zobowiązaniami bieżącymi i pozostałymi pasywami	14,30 %	19,90%	10,60%

Na podstawie przedstawionych danych można stwierdzić w jakim stopniu uległa zmianie sytuacja finansowa Spółki. Kapitał własny pokrywa w całości aktywa trwałe Spółki i 89,4% aktywów obrotowych. Majątek obrotowy pokryty jest w 10,6% zobowiązaniami i pozostałymi pasywami. Sytuacja poprawiła się w porównaniu do roku poprzedniego.

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





Tabela nr 4

Podstawowe wskaźniki ekonomiczne za 2015 rok

Treść	Wskaźnik	2013 r.	2014 r.	2015 r.
I. Rentowność (%)				
Rentowność sprzedaży netto %	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Sprzedaż}}$	5,13	x	12,32
Rentowność majątku netto %	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Średni stan aktywów}}$	0,89	x	2,82
Rentowność kapitału netto %	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Średni stan kapitałów własnych}}$	1,30	x	3,41
II. Płynność finansowa				
Pokrycie zobowiązań I-go stopnia	$\frac{\text{Majątek obrotowy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	7,52	5,35	11,02
Szybkość spłaty zobowiązań	$\frac{\text{Majątek obrotowy} - \text{zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,90	0,87	0,94
Wskaźnik płynności II stopnia	$\frac{\text{Środki pieniężne}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,04	0,00	0,01
III. Wskaźniki rotacji				
Obrót należnościami	$\frac{\text{Przychody ze sprzedaży}}{\text{Należności z tyt. sprzedaży}}$	2,0	1,9	3,5
Wskaźnik obrotu należnościami	$\frac{365}{\text{Obrót należnościami}}$	184	190	105
Obrót zobowiązaniami	$\frac{\text{Koszty}}{\text{Zobowiązania z tyt. dostaw}}$	5,1	39,0	29,8
Wskaźnik rotacji zobowiązań	$\frac{365}{\text{Obrót zobowiązaniami}}$	71	9	12
IV. Wskaźniki obsługi zadłużenia				
Wskaźnik ogólnego zadłużenia %	$\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Aktywa}}$	29,41	21,54	10,52
Pokrycie majątku kapitałem stałym	$\frac{\text{Kapitał stały}}{\text{Aktywa trwałe}}$	4,28	3,34	2,64
Relacje zobowiązań do kapitałów własnych %	$\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Kapitały własne}}$	42,16	27,97	11,91

Wskaźniki rentowności za 2015 rok są dodatnie, dzięki osiągnięciu zysku na poziomie 961,12 tys. zł.

Wskaźniki płynności finansowej określające zdolności do pokrywania własnych zobowiązań krótkoterminowych osiągnęły poziom wyższy od roku poprzedniego i w dalszym ciągu potwierdzają posiadanie przez Spółkę na koniec 2015 roku płynności finansowej na wysokim



poziomie. Wskaźnik płynności szybkiej utrzymuje się na niskim poziomie, co jest skutkiem utrzymywania niskich stanów płynnych środków pieniężnych. Wskaźnik rotacji należności jest krótszy niż w latach poprzednich, co jest skutkiem zmiany w strukturze przychodów ze sprzedaży. W zakresie obsługi zadłużenia wystąpiła poprawa, co jest wynikiem spadku poziomu zobowiązań krótko – i długoterminowych oraz wzrostu stanu kapitału własnego.

2. Ocena działalności Spółki w przyszłości

Rok 2015 zakończył się dla Spółki osiągnięciem zysku w kwocie 961,1 tys. zł. Na poziom zysku wpłynął wynik na sprzedaży towarów handlowych – uzbrojonych działek pod zabudowę mieszkaniową.

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

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

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

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. Prawdliwość i rzetelność ksiąg rachunkowych

1. Zasady prowadzenia rachunkowości

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

Ponadto polityka rachunkowości obejmuje zasady wyceny aktywów trwałych i obrotowych.

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

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





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

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

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

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

1.4. Zasady wyceny majątku Spółki:

- 1.4.1 Od środków trwałych o wartości początkowej powyżej 3 500,00 zł dokonuje się odpisów amortyzacyjnych metodą liniową – na podstawie indywidualnej decyzji Zarządu – przy zastosowaniu stawek określonych odrębnymi przepisami. Dla środków trwałych o wartości początkowej poniżej 3 500,00 zł stosuje się uproszczone zasady amortyzacji, polegające na dokonywaniu odpisów 100% wartości w momencie przyjęcia tych środków do używania.

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

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

- 1.4.3 Materiały podstawowe nie są składowane w magazynie, ponieważ ich zużycie jest niewielkie i dotyczy materiałów biurowych, które odpisywane są bieżąco w koszty działalności. Materiały na budowach zaliczane są do produkcji w toku.

- 1.4.4 Towary (grunty) wyceniane są według cen nabycia.

- 1.4.5 Należności i zobowiązania wyceniane są w kwocie podlegającej zapłacie.

- 1.5. Zaliczki na dostawy obejmują otrzymane wpłaty na zakup produktów gotowych – mieszkań oraz lokali użytkowych od przyszłych właścicieli nieruchomości. Rozliczenie na przychody następuje w momencie przeniesienia własności w formie aktu notarialnego.

- 1.6. Rachunek kosztów ma charakter porównawczy.

- 1.7. Dokumenty księgowe wystawiane są na bieżąco i prawidłowo. Dekretowanie dowodów jest zgodne z ich treścią ekonomiczną oraz przyjętymi zasadami rachunkowości. Ujęcie w księgach następuje bieżąco.



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. 12

W oparciu o prowadzone procedury badania oraz analizę prawidłowości wystawiania, obiegu i ewidencji dokumentów można ocenić stosowany system rachunkowości jako prawidłowy.

1.8. Badane księgi rachunkowe można uznać za prawidłowe i kompletne jako podstawa do sporządzenia sprawozdania finansowego. Ewidencja księgowa pozwala na uzyskanie pełnej informacji o stanie Spółki na koniec 2015 roku, dokonywanie analizy bieżącej działalności oraz sporządzenie sprawozdań finansowych, deklaracji podatkowych i deklaracji ZUS.

2. Inwentaryzacja składników majątkowych

2.1. Spółka posiada instrukcję inwentaryzacyjną, wprowadzoną w życie 1.08.2006 roku z mocą obowiązującą od 1 grudnia 2006 roku.

2.2. Inwentaryzacja roczna na koniec 2015 roku została przeprowadzona zgodnie z Zarządzeniem Prezesa Zarządu nr 1/2015 z dnia 30.11.2015 r. i obejmowała:

- środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2015r.
- środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2015r.
- produkty gotowe na dzień 31.12.2015 r.;
- materiały na dzień 31.12.2015r.

2.3. Produkcja w toku została potwierdzona protokołem zaawansowania robót.

2.4. Stan materiałów i towarów został uzgodniony z ewidencją księgową.

2.5 Biegli rewidentzi nie uczestniczyli w inwentaryzacji z uwagi na późny termin zawarcia umowy. Przeprowadzono procedury sprawdzające w zakresie inwentaryzacji produkcji w toku i produktów gotowych w oparciu o dokumentację inwentaryzacyjną oraz konfrontując za stanem księgowym podczas badania.

II. Ujęcie poszczególnych składników majątkowych – aktywów odrębnie dla każdej grupy bilansowej

A. AKTYWA TRWAŁE

11 453 022,14

A.I. Wartości niematerialne i prawne

247 685,92

Wartości niematerialne i prawne w księgach rachunkowych dotyczą posiadanego oprogramowania komputerów, które są w całości umorzone. W roku 2015 oddano do użytku oprogramowanie komputerowe o wartości 769,- zł, które zostało umorzone jednorazowo.

Zmiany wartości netto w roku 2015

Stan na 01.01.2015 r.

330 247,96

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



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. 13

Zwiększenie 769,00
 Zmniejszenie – naliczenie amortyzacji 83 331,04
 Stan na 31.12.2015 r. 247 685,92

A.II. Rzeczowe aktywa trwałe

4 331 356,46

1. Środki trwałe

4 233 356,46

Saldo rzeczowego majątku trwałego składa się z następujących pozycji:

Treść	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
a) grunty własne, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 156 133,20	2 156 133,20	2 156 133,20
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	352 425,64	2 103 908,81	1 990 374,05
c) urządzenia techniczne i maszyny	11 745,11	8 569,55	5 896,50
d) środki transportu	27 838,70	0,00	77 052,85
e) inne środki trwałe	9 099,94	6 499,90	3 899,86
Razem	2 557 242,59	4 275 111,46	4 233 356,46

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

Wartość początkowa 4 976 687,85
 Umorzenie 743 331,39
 Wartość netto 4 233 356,46

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

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

Zmiana stanu środków trwałych

Stan na 31.12.2014r. 4 998 081,30
 Zwiększenia – nabycie 80 547,97
 Zmniejszenie – sprzedaż 101 941,42

Zmiany stanu amortyzacji skumulowanej

Stan na 31.12.2014r. 722 969,84
 Zwiększenie – amortyzacja bieżąca 70 569,23
 Zmniejszenie - sprzedaż 50 207,68
 Stan na 31.12.2015r. 743 331,39

Kwota amortyzacji za okres badany wyniosła 50 207,68 zł.

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





2. Środki trwale w budowie	98 000,00
Kwota stanowi nakłady poniesione na projekt przyłącza gazowego w Sulistrowicach.	
A.III. Należności długoterminowe	nie występują
A.IV. Inwestycje długoterminowe	6 456 700,00
1. Długoterminowe aktywa finansowe	6 456 700,00
a) w jednostkach powiązanych	6 406 900,00
- udziały lub akcje	6 406 900,00
Kwota stanowi udziały w Spółkach prawa handlowego	
- Quartus sp. z o. o.	2 500 000,00
- Spomasz SA	3 906 900,00
W roku 2015 nastąpiło zwiększenie:	
- ilości akcji w Spółce SPOMASZ SA o z w wyniku nabycia akcji	12 600,00
- ilości udziałów w QUARTUS sp. z o. o. w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego	2 480 000,00
b) w pozostałych jednostkach	49 800,00
- udziały lub akcje	49 800,00
Wartość akcji wzrosła w wyniku wyceny bilansowej.	
A.V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	417 279,76
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 311,00
Kwota wykazana w sprawozdaniu dotyczy aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego korygujących wartość podatku dochodowego obniżającego wynik finansowy za okres badany.	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku zostały ustalone w oparciu o zmienne różnice pomiędzy wartością bilansową i podatkową składników aktywów i pasywów, i dotyczą:	
Odsetek naliczonych od pożyczek	12 659,54
Aktualizacja należności	38 907,82
Niezapłacone zobowiązania	4 032,06
Niewypłacone wynagrodzenia z umowy zlecenia i składki ZUS	14 463,95
Razem	70 063,37
Podatek 19 %	13 311,00
Aktywo na podatek dochodowy na 31.12.2014 r.	54 160,00
Zmiana - zmniejszenie	40 849,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	403 968,76



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. 15

Kwota obejmuje:	23 520,90
- koszty nabycia gruntu w Legnicy	275 217,84
- koszty odsetek od kredytu Bielany II i III	103 490,02
- koszty finansowania zapasów	1 740,00
- koszty prawa ochronnego znaku towarowego	

Saldo prawidłowe.

20 987 817,69

B. AKTYWA OBROTOWE

B.1. Zapasy

19 200 193,47

Na stan zapasów wykazany w sprawozdaniu składają się następujące pozycje:

Treść	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Materialy	65 388,72	65 388,72	65 388,72
Półprodukty i produkty w toku	3 319 953,38	3 615 902,36	1 803 911,63
Produkty gotowe	6 469 686,33	880 058,63	1 107 538,13
Towary handlowe	18 191 431,25	17 760 736,45	16 223 354,99
Zaliczki na dostawy	2 707,29	2 464,65	0,00
Razem	28 049 166,97	22 324 550,81	19 200 193,47

1. Materialy

65 388,72

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

Zapasy zostały potwierdzone inwentaryzacją na dzień 31.12.2015r..

Stan zapasów można uznać za prawidłowy.

2. Półprodukty i produkty w toku

1 803 911,63

z tego:

- Oborniki Śląskie 130 773,89
- Legnica 1 645 349,90
- Bielany II 27 787,84

Pozycja dotyczy nakładów poniesionych na rozpoczęcie budowy. Koszty wynikają z kont analitycznych zespołu 6 z podziałem na obiekty.

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

Na koniec roku 2015 roboty w toku zostały zweryfikowane.

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



3. Produkty gotowe 1 107 538,13

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

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

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

Na stan produktów składają się

- miejsca postojowe Bielany II	27 170,41
- Wysoka – miejsca postojowe	235 914,83
- Legnica	844 452,89

Stany zostały potwierdzone inwentaryzacją na 31.12.2015r.

4. Towary 16 223 354,99

Saldo towarów wynika z następujących operacji:

Stan na 01.01.2015 r.	17 760 736,45
Zmniejszenie	
- sprzedaż mieszkań	67 937,35
- sprzedaż działek	1 469 444,11
Stan na 31.12.2015 rok	16 223 354,99

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

B.II. Należności krótkoterminowe 1 055 828,22

1. Należności od jednostek powiązanych 841 134,51

Kwota obejmuje należność z tytułu sprzedaży nieruchomości.

Kwota należności została potwierdzona.

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

2. Należności od pozostałych jednostek 214 693,71

a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty: 120 496,81

-do 12 miesięcy

Kwota powyższa obejmuje:

• należności z tytułu czynszów i opłat za administrowanie	140 745,43
• należności z tytułu nadpłat	18 659,20
Pomniejszone o utworzone odpisy aktualizujące w kwocie	38 907,82



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. 17

Kwota należności z tytułu dostaw robót i usług obejmuje należności prawidłowe.
Należności z tytułu dostaw zostały potwierdzone na dzień 31.12.2015r.

b) należności z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń 94 196,90

Kwota dotyczy:

- nadpłata podatku od nieruchomości Legnica 86 489,29
- VAT do rozliczenia z Urzędem Skarbowym 7 707,61

B.III. Inwestycje krótkoterminowe 692 562,98

1. Krótkoterminowe aktywa finansowe 692 562,98

Kwota obejmuje:

a) w jednostkach powiązanych- udzielone pożyczki 582 495,08
- QUARTUS Sp. z o. o. 571 428,08
- SPOMASZ SA 11 066,99

W kwotach powyższych 135 163,30 zł stanowią naliczone odsetki

b) aktywa finansowe w jednostkach pozostałych 89 653,10

- udzielona pożyczka 83 787,95
- naliczone odsetki 5 865,15

c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne 20 414,80

Środki pieniężne składają się z następujących pozycji:

• środki pieniężne w kasach 15 024,05
• bieżące rachunki bankowe 5 390,75

Na dzień bilansowy przeprowadzono inwentaryzację gotówki w kasach Spółki.
Salda rachunków bankowych zostały potwierdzone przez właściwe Oddziały Banków.

Wycena środków pieniężnych dokonywana jest wg wartości nominalnej.

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

B. IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 39 233,02

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

• ubezpieczeń majątkowych i samochodów 10 060,86
• pozostałe koszty 14 172,16
• koszty dotyczące roku 2016 15 000,00

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



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. 18

Saldo prawidłowe. Rozliczenia wynikają z dokumentów źródłowych.

AKTYWA RAZEM

32 440 839,83

III. Ujęcie poszczególnych składników pasywów odrębnie dla każdej grupy bilansowej

A. KAPITAŁ WŁASNY

28 676 142,25

Treść	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Kapitał zakładowy	12 830 000,00	12 830 000,00	12 830 000,00
Kapitał zapasowy	15 472 918,13	15 833 587,52	15 833 587,52
Wynik z lat ubiegłych	- 642 754,90	-642 754,90	- 948 572,48
Wynik finansowy netto roku obrotowego	360 669,39	- 305 817,58	961 127,21
Razem	28 020 832,62	27 715 015,04	28 676 142,25

A.I. Kapitał zakładowy

12 830 000,00

Kapitał zakładowy na dzień 31.12.2015 r. dzielił się na 12 830 000 akcji o wartości 1,00 zł za każdą akcję.
W roku 2015 nie dokonywano zmian kapitału zakładowego.

A.II. Kapitał zapasowy

15 833 587,52

W roku 2015 kapitał zapasowy nie uległ zmianie

A.VII. Wynik finansowy z lat ubiegłych

- 948 572,48

Kwota stanowi straty netto za lata 2012 – 2014, które zgodnie z uchwałami ZWZA zostaną pokryte zyskami w latach następnych.

A.VIII. Wynik finansowy netto

961 127,21

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

B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

3 764 697,58

B.I. Rezerwy na zobowiązania

350 755,41

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





Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. 19

1. Rezerwa na odroczone podatki dochodowe 29 166,00

Rezerwa na odroczone podatki dochodowe została ustalona na podstawie przejściowych różnic pomiędzy wartością bilansową i podatkową aktywów Spółki i dotyczy:

- naliczonych odsetek od pożyczki	153 502,26
- podatek 19%	29 166,00
- rezerwa na 31.12.2014 r.	19 530,00
- zmiana - zwiększenie	9 636,00

2. Pozostałe rezerwy 321 589,41

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

B. II. Zobowiązania długoterminowe 1 510 400,00

1. Wobec jednostek powiązanych nie występują

2. Wobec pozostałych jednostek 1 510 400,00

a) kredyty i pożyczki 1 510 400,00

Kwota stanowi zadłużenie w kredycie długoterminowym w BPS SA, zgodnie z zawartą umową w części przypadającej do spłaty po roku 2016.

B. III. Zobowiązania krótkoterminowe 1 903 542,17

1. Wobec jednostek powiązanych 7 049,87

Kwota stanowi zobowiązanie wobec jednostki powiązanej z tytułu dostaw.

2. Wobec pozostałych jednostek 1 896 492,30

a) kredyty i pożyczki 1 412 047,19

- kredyty bankowe 899 388,66

Kwota stanowi zadłużenie z tytułu kredytów obrotowych w części przypadającej do spłaty w 2016 roku, zgodnie z zawartymi umowami.

Salda kredytów są zgodne z bankowymi potwierdzeniami na dzień 31.12.2015r.

- pożyczka otrzymana zgodnie z zawartą umową 512 658,53

- kwota główna 500 000,00
- odsetki 12 658,53

b) z tytułu dostaw, robót i usług, o okresie wymagalności 269 821,96

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



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. 20

w tym:	236 280,33
- do 12 miesięcy,	33 541,63
- powyżej 12 miesięcy	

Zobowiązania obejmują:	233 711,27
- zobowiązania bieżące z tytułu dostaw	33 541,63
- nadpłaty i korekty	2 569,06
- zobowiązania tytułu dostaw niefakturowanych	

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

c) zaliczki otrzymane na dostawy	89 430,88
----------------------------------	-----------

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

d) tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	79 308,58
---	-----------

Zobowiązania składają się z następujących kwot szczegółowych:	17 988,00
• podatek dochodowy od osób fizycznych za grudzień 2015 r.	32 767,58
• rozliczenie z ZUS za grudzień 2015 r.	28 553,00
• VAT – 7 za XII.2015 r.	

e) z tytułu wynagrodzeń	45 883,69
-------------------------	-----------

PASYWA RAZEM	32 440 839,83
---------------------	----------------------

IV. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01 – 31.12.2015 r.

A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	7 801 254,18
Rok poprzedni	2 846 733,70
%	274,04
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 195 851,70
Rok poprzedni	5 689 244,94
%	21,02
- przychodów z tytułu usług	165 909,66
- przychodów z tytułu sprzedaży produktów	1 029 942,04

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





Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. 21

II. Zmiana stanu produktów 465 075,73
Rok poprzedni - 3 362 800,84

Dotyczy:	
- produkcji w toku	- 1 811 990,73
- produktów gotowych	227 479,50
razem	- 1 584 511,23
Rozliczenie kosztu własnego:	
- koszt własny sprzedaży	684 352,61
- zespół 5	1 699 821,49
- rozliczenie kosztów	(-) 2 849 249,83
Razem	465 075,73
Różnica- koszt własny sprzedanych towarów handlowych	2 049 586,96

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

III. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów 6 140 326,75
Rok poprzedni 520 289,60

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

Kwota wykazana prawidłowo, wynika z dokumentów źródłowych.

B. Koszty działalności operacyjnej 6 453 437,18
Rok poprzedni 2 792 735,57
% 231,08

I. Amortyzacja 153 900,27
Rok poprzedni 134 703,29
% 114,25

Kwota stanowi amortyzację środków trwałych i wartości niematerialnych prawnych.

II. Zużycie materiałów i energii 101 364,25
Rok poprzedni 179 284,76
% 56,54

- materiały biurowe, gospodarcze i wyposażenie 26 926,11
- energia i woda 40 124,62
- paliwa 34 313,52

III. Usługi obce 1 476 020,29
Rok poprzedni 880 664,54
% 167,60

- Kwota dotyczy:
- usług budowlanych 804 000,00

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



Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. 22

			90 141,32
			60 900,00
			116 106,70
			404 872,27
IV.	Podatki i opłaty		241 157,74
	Rok poprzedni		300 464,51
	%		80,26
			22 634,45
			196 180,89
			22 342,40
V.	Wynagrodzenia		730 607,67
	Rok poprzedni		562 104,43
	%		129,98
VI.	Ubezpieczenia społeczne pracowników i inne świadczenia		115 251,78
	Rok poprzedni		83 811,80
	%		137,51
	Kwota obejmuje składki ZUS		
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe		30 947,83
	Rok poprzedni		49 415,40
	%		62,63
			21 418,59
			9 529,24
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		3 604 187,35
	Rok poprzedni		602 286,84
	Kwota została ustalona prawidłowo, na podstawie ewidencji zapasów.		
C.	Wynik na sprzedaży		1 347 817,00
	Rok poprzedni		53 998,13
D.	Pozostałe przychody operacyjne		250 056,29
	Rok poprzedni		241 514,71
	%		103,54
	Pozostałe przychody operacyjne obejmują:		
			190 436,00
			5 093,89
			49 272,59
			5 253,81
E.	Pozostałe koszty operacyjne		252 125,67

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





Raport z badania sprawozdania finansowego Quart Development S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. 23

	Rok poprzedni	161 031,58
	%	156,57
Pozostałe koszty operacyjne dotyczą:		
• wynik na sprzedaży środków trwałych		26 530,49
• spisane koszty z lat poprzednich		212 600,00
• koszty naprawy samochodów		8 076,11
• pozostałe		4 919,07
F. Wynik na działalności operacyjnej		1 345 747,62
	Rok poprzedni	134 481,26
G. Przychody finansowe		62 848,01
	Rok poprzedni	81 101,83
	%	77,49
I. Dywidendy i udziały w zyskach		1 200,00
II. Odsetki		49 168,01
Kwota wyniku z dokumentacji źródłowej i dotyczy:		
• odsetek od pożyczki otrzymane		11 307,47
• odsetek od pożyczek naliczone		37 860,54
III. Aktualizacja wartości inwestycji		12 480,00
Kwota stanowi wynik na wycenie bilansowej posiadanych papierów wartościowych.		
H. Koszty finansowe		244 232,42
	Rok poprzedni	546 051,67
	%	44,73
I. Odsetki:		242 176,39
Kwota stanowi		
• zapłacone odsetki od kredytów,		158 292,54
• naliczone odsetki od pożyczek		81 892,72
• inne		1 991,13
II. Inne		2 056,03
Kwota dotyczy kosztów finansowych leasingu.		
I. Wynik brutto z działalności gospodarczej		1 164 363,21
	Rok poprzedni	- 330 468,58
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych		nie występują
K. Wynik brutto		1 164 363,21

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



	Rok poprzedni	- 330 468,58
L.	Podatek dochodowy od osób prawnych	203 236,00
	Kwota powyższa dotyczy:	
	- zmiany stanu podatku odroczonego	50 485,00
	- podatku do rozliczenia z budżetem	152 751,00
M.	Pozostałe obowiązkowe obciążenia zysku	nie występują
N.	Wynik netto	961 127,21
	Rok poprzedni	- 305 817,58

V. Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

Spółka Quart Development S.A. sporządziła na dzień 31 grudnia 2015 roku informację dodatkową do sprawozdania finansowego za okres 01.01.2015r.-31.12.2015r., na którą składają się:

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

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

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

VI. Zestawienie zmian w kapitale własnym

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

Zestawienie zmian w kapitałach własnych wykazuje zwiększenie o kwotę 961 127,21 zł i odpowiada kwocie zysku netto za rok 2015.

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

VII. Rachunek przepływów pieniężnych

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

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

Zmiana stanu środków pieniężnych – zwiększenie – wynosi **6 106,24 zł**
 Rachunek przepływów pieniężnych w poszczególnych pozycjach został ustalony prawidłowo i wynika z ksiąg rachunkowych.





VIII. Sprawozdanie z działalności Spółki za 2015 rok

Zarząd Spółki Quart Development S.A. sporządził sprawozdanie opisowe z działalności Spółki w 2015 roku. Sprawozdanie zawiera wszystkie elementy wynikające z zapisów art. 49 ustawy o rachunkowości oraz kodeksu spółek handlowych. Nie stwierdzono rozbieżności pomiędzy treścią sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, a pozostałymi elementami sprawozdania finansowego za badany okres.

D. USTALENIA KOŃCOWE

Podsumowanie wyników badania zawiera opinia będąca odrębnym dokumentem. Raport niniejszy zawiera 25 kolejno ponumerowanych strony podpisanych przez kluczowego biegłego rewidenta.

Integralną część dokumentacji stanowią :

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2015 r.;
- rachunek zysków i strat za 2015 rok;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres 01.01.2015 – 31.12.2015 r.;
- rachunek przepływów pieniężnych za okres 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r.;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego;
- sprawozdanie Zarządu za 2015 rok.

Romualda Nowak nr ewid. 2786

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

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

Członek Zarządu

Irena Płocka-Janiszewska
Nr ew. 3312

Prezes

Romualda Nowak
Nr ew. 2786

Wrocław, dnia 13 maja 2016 r.



VI. OŚWIADCZENIA

Oświadczenie Zarządu Quart Development S.A. w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za 2015 rok

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, sprawozdanie finansowe za 2015 rok i dane porównywalne za 2014 rok wraz z opinią i raportem z badania sprawozdania finansowego, sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Spółkę oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy a także, że sprawozdanie zarządu z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Prezes Zarządu
Michał Rataj

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

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że biegły uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania sprawozdania finansowego za okres 2015 roku, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że spełniał warunek wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Prezes Zarządu
Michał Rataj



VII. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD DOBRYCH PRAKTYK

Następujące zasady dobrych praktyk nie były w 2015 r. w pełni stosowane:

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

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

Zasada nr 5 – w części dotyczącej z korzystania z sekcji „relacji inwestorskich” na www.gpwinfastrefa.pl. Spółka nie korzystała z tego serwisu w 2015 roku.

VIII. WYNAGRODZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY

Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Autoryzowanego Doradcy dla Invest Concept Sp. z o.o. w 2015 roku wyniosło 30.000 zł.

IX. WYNAGRODZENIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Łączna wartość wynagrodzenia Zarządu w 2015 r. wyniosła 189.600,00 zł.

Łączna wartość wynagrodzenia Rady Nadzorczej w 2015 r. wyniosła 0,00 zł.

X. DANE TELEADRESOWE

Quart Development S.A.

ul. Fabryczna 19

53-609 Wrocław

tel.: +48 71 335 73 81

fax: +48 71 335 73 92

www.quart.com.pl

biuro@quart.com.pl

NIP: 894-28-71-207

REGON: 020323147

Sąd Rejonowy we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS: 0000324518

Kapitał zakładowy: 12.830.000 PLN